

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

*Arrêté par délibération
du conseil municipal du 25 septembre 2023*

DISPOSITIONS GENERALES	4
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLU	13
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES.....	26
ZONE UA	27
Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité	27
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	30
Section 3 : Equipements et réseaux.....	41
ZONE UB	43
Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité	43
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	45
Section 3 : Equipements et réseaux.....	55
ZONE UC	57
Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité	57
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	59
Section 3 : Equipements et réseaux.....	70
ZONE UX	72
Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité	72
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	74
Section 3 : Equipements et réseaux.....	82
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER.....	84
ZONE 1AUX	85
Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité	85
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	87
Section 3 : Equipements et réseaux.....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES NATURELLES.....	90
ZONE N	91
Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité	91
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	93
Section 3 : Equipements et réseaux.....	100
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES	102
ZONE A	103
Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité	103
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	105
Section 3 : Equipements et réseaux.....	113
ANNEXES DU REGLEMENT	115
Annexe 1 : Liste des patrimoines bâtis protégés	116
Annexe 2 : Liste des arbres protégés	134
Annexe 3 : Liste des mares et bassins de rétention protégés	142
Annexe 4 : Liste des espèces exotiques envahissantes	144

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Combs-la-Ville.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du Code l'urbanisme.

Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, des zones à urbaniser, une zone naturelle et une zone agricole, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

1. LES ZONES URBAINES (dont l'intitulé commence par « U ») où s'appliquent les dispositions générales ainsi que le lexique et les définitions :

UA	Centre-Ville , comprenant 1 sous-secteur : - UAa : Vieux Pays
UB	Quartiers résidentiels à dominante d'habitat collectif
UC	Quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel, comprenant 3 sous-secteurs : - UCa : Bois l'Evêque - UCb : Rue du Chêne - UCc : les Copeaux
UX	Secteurs d'activités économiques , comprenant 5 sous-secteurs : - UXa : ZAC des Portes de Sénart - UXb : Ormeau - UXc : secteur Nord Parisud - UXd : secteur sud Parisud - UXe : Ormeau/Curie

2. LES ZONES A URBANISER

1AUX	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation économique, comprenant 2 sous-secteurs : - 1AUXa : les Portes de Sénart - 1AUXb : le Charme
-------------	---

3. LA ZONE NATURELLE où s'appliquent les dispositions des différents chapitres :

N	Zone correspondant aux espaces naturels n'ayant pas vocation à être urbanisés et destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
Nc	Zone correspondant aux espaces naturels n'ayant pas vocation à être urbanisés et destinée à accueillir le cimetière
NI	Zone naturelle de loisirs permettant l'aménagement et la construction de certains équipements d'intérêt collectif à constructibilité limitée
Np	Zone naturelle des berges de l'Yerres - inconstructible

4. LA ZONE AGRICOLE où s'appliquent les dispositions des différents chapitres :

A	Zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
Ap	Zone agricole protégée – globalement inconstructible

Le **règlement écrit** de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 en zone UA.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article -1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article -7 : Emprise au sol* des constructions

Article -8 : Hauteur* des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

Article -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article -16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

Article -17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des emplacements réservés,
- La liste du patrimoine bâti* remarquable identifié,
- La liste des arbres protégés,
- La liste des mares et bassins de rétention protégés,
- La liste des espèces invasives.

Le règlement graphique (plan de zonage) comprend :

- Les **limites de zones**.
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité qui s'impose aux permis (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Le tracé de **linéaires et îlots de préservation de commerce** et d'activités visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée* sur rue en centre-ville, repérés notamment au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- L'identification de **mares à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.

- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des espaces verts protégés (EVP)** dans les zones urbaines ou à urbaniser (art. L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme). Il s'agit notamment de cœurs d'ilots à caractère végétalisé marqué.
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- **Des alignements d'arbres** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- Le **secteur de 500 m autour de la gare RER** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.
- Le report sous forme de trames particulières des **milieux humides avérés** (enveloppes d'alerte de classe A) des **milieux humides potentiels** (enveloppe d'alerte de classe B) et des **unités fonctionnelles** des zones humides prioritaires.

Les prescriptions graphiques figurant sur le plan de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

En complément des règles écrites fixées dans le règlement écrit, le **plan des hauteurs** précise les hauteurs* maximales définies sur les différentes zones urbaines du territoire.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains* ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable **pour répondre au besoin des constructions du projet** peuvent être autorisés dans toutes les zones (énergie solaire, géothermie...).

Reconstruction* à l'identique après destruction

La reconstruction* à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre** (*évènement causant des dommages à la construction et enclenchant une déclaration de sinistre auprès des assurances*) **depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction* doit respecter les règles du présent PLU.

Application du règlement aux lotissements*

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement*, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (cf. article L.442-9 du Code de l'urbanisme).

Dans le cas d'un lotissement*, les règles du présent PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement*)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière* identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain* de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. Code de la construction et de l'habitat).

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement* : 6,00 m

En cas de stationnement en épi :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement* : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 6,00 mètres si voie à double-sens

Ces dimensions se mesurent en tout point, notamment entre poteaux dans le cas de stationnement en sous-sol.

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain* d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants, et sur une période maximale de 2 ans :

- A partir de la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité territoriale compétente.
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par délibération par le Conseil Municipal.
- En cas de révision du PLU, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU (article L 153-11 du Code de l'urbanisme).
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L 311-2).

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols et rappels de procédures

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-13, R.111-23 à R.111-23, R.111-25 à R.111-27, qui restent applicables.

❖ Aux règles du PLU s'ajoutent :

- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans le dossier « Annexes » du PLU.
- Le règlement de voirie du Conseil Départemental de Seine et Marne sur les voies départementales.
- Le droit de Préemption Urbain DPU (articles L.213-1 et suivants et L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme),
- L'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme,
- Le site classé des « boucles de l'Yerres » en application des articles L341-4 et suivants du code de l'environnement, décret du 13 septembre 2005,
- Rappel : Pour être constructible, tout terrain* doit être couvert par des moyens de défense incendie adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.

Pour être constructible, tout terrain* doit être viabilisé et donc couvert par les réseaux de défense incendie.

Risques naturels

Le territoire est concerné par :

- des aléas d'inondation, que le PLU prend en compte sur la base de la cartographie du PPRI de l'Yerres, approuvé sur le territoire communal par arrêté préfectoral du 18 juin 2012, annexé au PLU,
- la présence d'eau dans son sous-sol, générant une exposition forte à moyenne de retrait-gonflement de ces sols : il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol, annexé au PLU.

Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent le plan de zonage en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains* concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain* (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Servitude portée par le PLU : secteur de gel de la constructibilité

Tout comme l'article L 151-41 du code de l'urbanisme le permet également, le règlement peut délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser, des terrains* sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension* limitée des constructions existantes.

Espaces boisés classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 341-1 et suivants, L342-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, ces terrains* sont **inconstructibles** à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, **les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

NB : Les défrichements sont soumis à autorisation dans les EBC, conformément à l'article L.111-3 du Code forestier.

Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 342-1 du Code forestier :

- Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du Code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise

à autorisation au titre de ce Code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par le représentant de l'Etat dans le département.

Archéologie

Découvertes fortuites à caractère archéologique (article L531-14 et suivants du Code du patrimoine) :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

Archéologie préventive (législation archéologique) :

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

Article R 111-4 Code de l'Urbanisme : « 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. »

Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur les articles R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappels du code de l'urbanisme :

article R111-2 : *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.*

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLU

Cette partie présente des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.

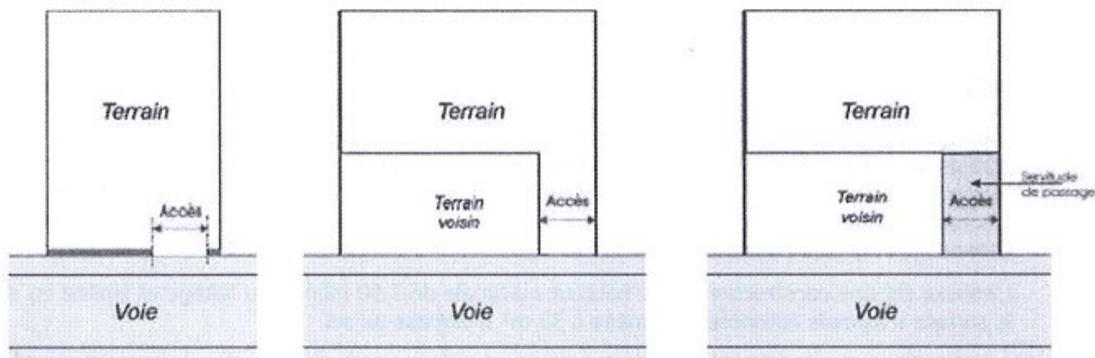
Chaque terme figurant dans le présent titre est repéré dans le règlement de chaque zone par un astérisque (*).

Les dispositions du présent titre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain*d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, sauf mention contraire, seul le contenu du texte écrit a une valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

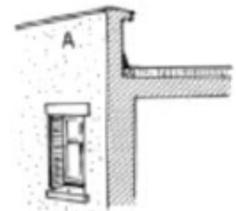
Accès

L'accès est un élément de la desserte d'un terrain* ou d'un ensemble de terrains* lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain* et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade*, masquant un toit plat ou à faible pente ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).



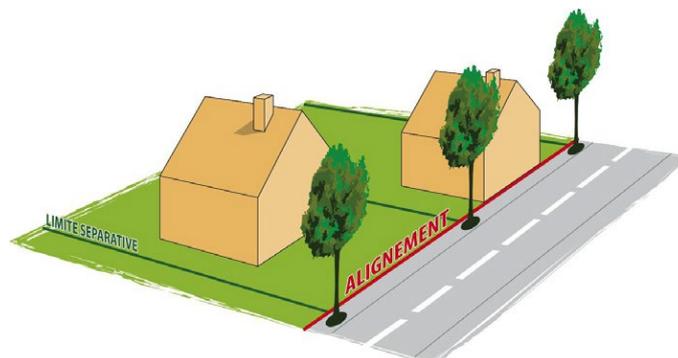
Affouillement - exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

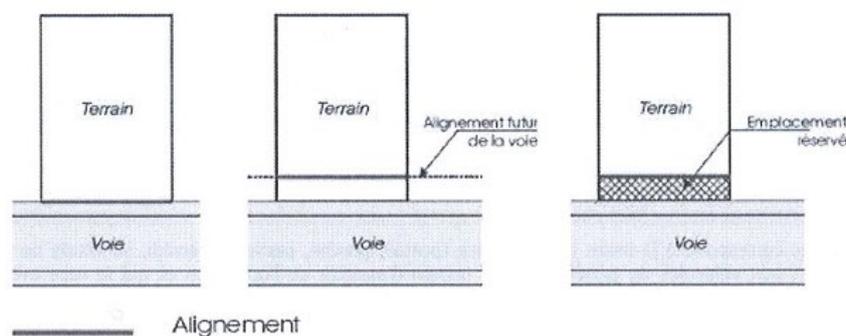
Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à **100 m²** et leur hauteur* ou profondeur excède **2 m**.

Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie de desserte* ou une emprise publique.



Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).



Annexe

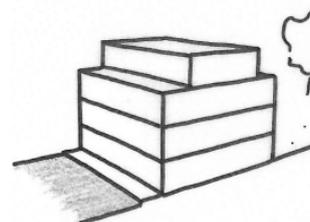
L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher*, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Les piscines, les pergolas et les terrasses sont considérées comme des annexes, mais ne sont pas tenues de respecter les dimensions mentionnées ci-après.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 2,80 m de hauteur* à l'égout du toit ou à l'acrotère* et 3,5 m de hauteur* au faîtage, avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol*.

Attique

Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait* minimum.



Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade* (arcade, fenêtre, porte...) ou en toiture (velux...).

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées aux étages ;
- les pavés de verre ;
- jours de souffrance* ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction doit respecter les dispositions des articles 9 et 13 relatifs à la zone de la construction.

La clôture comprend différents éléments tels que mur, muret, grillage, végétation, pilastres maintenant le portail. Elle comporte des parties pleines et des parties ajourées.

Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher (l'angle entre le dernier plancher et le versant de toiture est compris entre 25 et 60°). Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

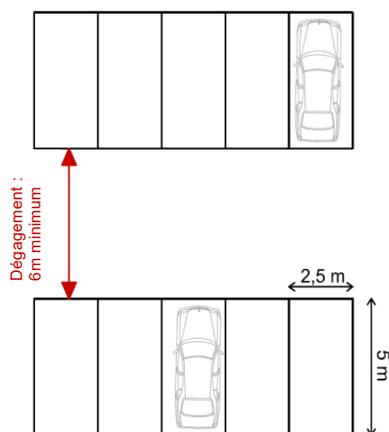
Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite via une autorisation d'urbanisme délivrée, et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du présent PLU, si l'autorisation n'est pas caduque, même si les travaux ne sont pas commencés.

Dégagement (stationnement) :

Espace minimum permettant aux véhicules de manœuvrer aisément pour accéder ou sortir d'une place de stationnement. Celui-ci doit mesurer 6 m de large minimum, lorsque le stationnement s'effectue en bataille et lorsque le stationnement s'effectue en épi et donne accès* à une voie de circulation à double sens.



En cas de stationnement en épi donnant sur une voie de circulation à sens unique, le dégagement est réduit à 3,5m.

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, et au décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 le règlement peut distinguer 5 destinations et 23 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole 1.2 Exploitation forestière
2. Habitation	2.1 Logement 2.2 Hébergement
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail 3.2 Restauration 3.3 Commerce de gros 3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle 3.5 Cinéma 3.6 Hôtels 3.7 Autres hébergements touristiques

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4 Salles d'art et de spectacle 4.5 Equipement sportifs 4.6 Lieux de culte 4.7 Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie 5.2 Entrepôt 5.3 Bureau 5.4 Centre de congrès et d'exposition 5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 mis à jour précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service avec l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains* de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de

l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Lieux de culte** : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait* d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **Bureau** : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Modalités de lecture du règlement :

Pour chaque typologie de zones, le règlement identifie les possibilités de destinations des constructions et occupations du sol selon le mode de lecture suivant :

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les numéros figurant au niveau du symbole renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée, précisées à l'article 2.	 1
Destination interdite	

Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (alignement*, limite de construction, limite séparative*) par rapport soit au mur de façade*, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels (poteaux, pylônes, antennes...).

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aboutir dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain* non occupée par des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès* automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Espaces végétalisés

- Aspects qualitatifs :

Désigne un espace libre* planté ou engazonné.

Plusieurs types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 12 et 13 du règlement des zones :

Les « espaces verts de pleine-terre » : désignent un espace libre planté et/ou engazonné ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement, ni surplombé d'une toiture (porche ou auvent), qu'il soit perméable ou imperméable. Les aires de stationnement et les accès* sont ainsi exclus des surfaces de pleine terre. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Pour être considéré de pleine terre, cet espace doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 2,5m.

Les « espaces verts » : lorsque les espaces végétalisés sont situés au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple), désignent un espace libre planté et/ou engazonné. Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.

Les « espaces verts à protéger (EVP) » : désignent un ensemble paysager existant à dominante plantée ou engazonnée sur un ou plusieurs terrains*, que le PLU protège en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour sa valeur écologique et son rôle dans la trame verte locale. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers et démontables y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation en dalle béton...).

- Aspects quantitatifs :

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés et de pleine terre sont prévus dans le règlement de chaque zone (Article 12 du règlement). Ils peuvent varier en fonction de la morphologie du terrain* (surface, profondeur...).

Coefficient de biotope:

En plus du coefficient minimal de pleine terre exigé dans chaque zone, il est prévu un coefficient de biotope complémentaire. Celui-ci peut également se faire sous forme de pleine terre, ou selon une combinaison des types de surfaces suivantes, en leur appliquant un coefficient de biotope indiqué ci-dessous :

Pour rappel 1 m² de pleine terre =1.

TYPE DE SURFACES	COEFFICIENT
------------------	-------------

Surfaces imperméables, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau (béton, bitume, dallage avec couche de mortier)	0
Surfaces semi-perméables pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche gravier/sable)	0,3
Espaces verts* sur dalle de rez-de-chaussée* et garage, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 60 cm	0,3
Toiture végétalisée* avec une épaisseur de substrat comprise entre 15 cm et 50 cm	0,3
Surfaces semi-ouvertes avec revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts* sur dalle de rez-de-chaussée* et garage, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm mais supérieure à 60 cm.	0,5
Toiture végétalisée* avec une épaisseur de substrat supérieure à 50 cm	0,7
Espace vert de pleine terre*, noue*, bassin de rétention	1

Coefficient de densité végétale (unités de plantation):

Les unités de plantation permettent de définir une densité de plantation à réaliser sur les espaces végétalisés.

Le nombre total d'unités de plantation requis est fixé par le règlement de zone (Article 12 du règlement). Ce nombre est exprimé au prorata de la surface des espaces libres requise par le règlement de zone. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés, un nombre d'unités de plantation est appliqué à chaque type de plant. Ce nombre est défini comme suit :

TYPE DE PLANTATION	TAILLE A MATURETE	EQUIVALENT UNITE DE PLANTATION	DISTANCE RECOMMANDEE PAR RAPPORT AUX FAÇADES* DES CONSTRUCTIONS
1 arbre de grand développement	> 20 m	8	7 à 10 m
1 arbre de moyen développement	De 7 à 20 m		3 à 5 m
1 arbre de petit développement	De 3 à 7 m	4	
1 buisson	De 1 à 3 m	1	-

Pour les arbres dont la taille de maturité sera supérieure à 2m, il est recommandé de respecter une distance minimale de 2m par rapport à la clôture*.

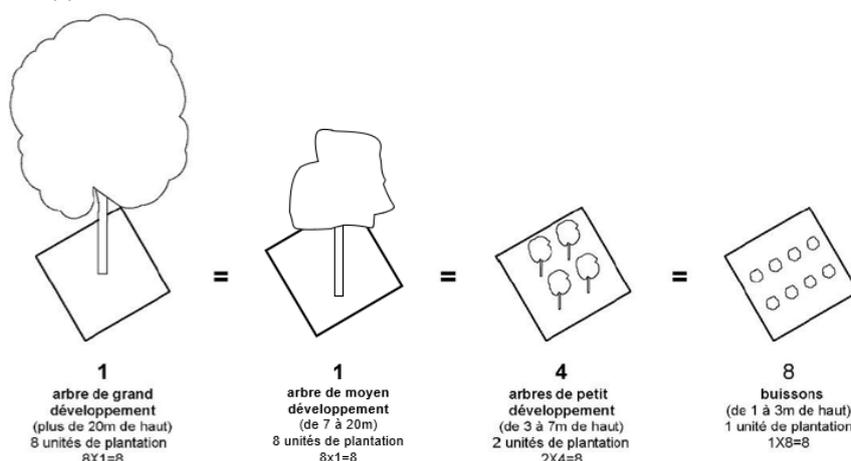


Schéma : principe d'équivalence entre différents plants représentant le même nombre d'unités de plantation*

Espèce exotique envahissante (végétation)

Une espèce est considérée comme exotique envahissante lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. L'objectif est non seulement de ne pas en planter, mais aussi de les éradiquer. Une liste (non-exhaustive) d'espèces exotiques envahissantes à éviter

figure en annexe du règlement. Le site Internet du centre de ressources dédié tient à jour la liste des espèces jugées envahissantes par région :

<http://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/#1569327751473-5bd5f309-07d3>

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne peut dépasser une augmentation de plus de 50% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation*, excavation ou agrandissement), et doit être accolée à la construction existante*.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature*.

On distingue la façade principale (implantée à l'alignement* de l'espace public ou en recul*), la façade arrière et les façades latérales.

Faîtage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faîtage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs* de construction).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*.

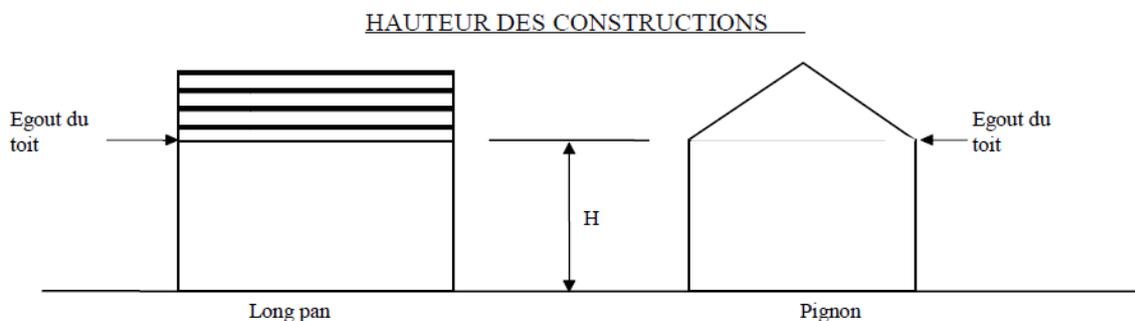
Hauteur de construction

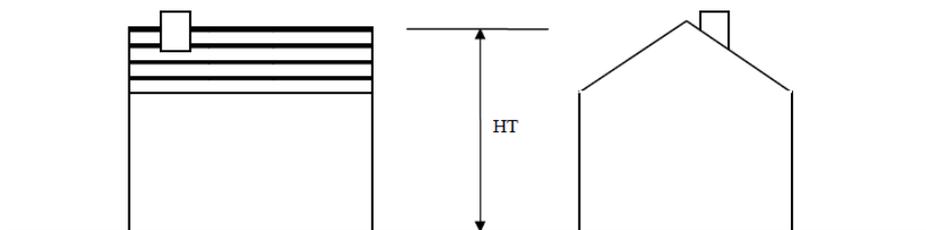
En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, **la hauteur de façade*** est calculée à **partir du terrain* naturel** avant travaux et à **l'aplomb** de la façade* jusqu'à l'égout du toit. **La hauteur totale** de la construction est calculée à partir du terrain* naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faîtage* en cas de toiture à pente, acrotère* en cas de toiture terrasse*).

Hauteur à l'acrotère* : mesure verticale, prise au nu de la façade* entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente (30° maximum).

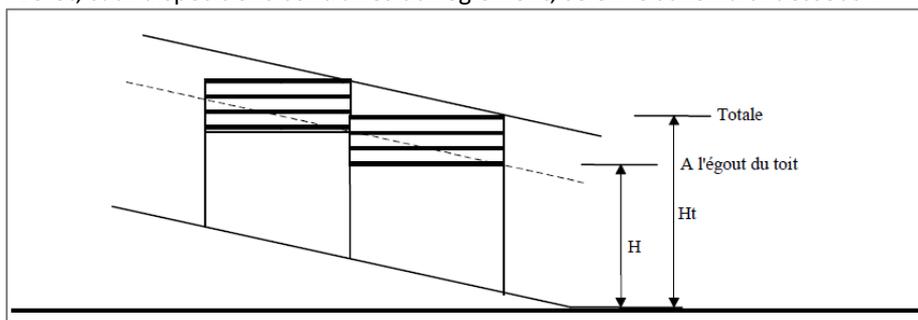
La cote de l'acrotère* est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur* maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses. Pour un nombre d'étage égal, l'acrotère* sera a priori plus haut que le sommet de façade* d'une construction avec toiture à pente, ce qui explique ce point de référence spécifique dans le règlement.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte.





En cas de terrain* en pente, la hauteur* maximale est mesurée selon les dispositions de l'article 8 du règlement du PLU et, sauf dispositions contraires du règlement, selon le schéma ci-dessous :



La hauteur des clôtures* est mesurée à partir du terrain* existant sur le terrain* d'assiette de la construction projetée.

Jour de souffrance

Ouverture placée au minimum à 1,9 m de hauteur par rapport au plancher et de petite dimension ou une baie* à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et ne créant pas de vue.

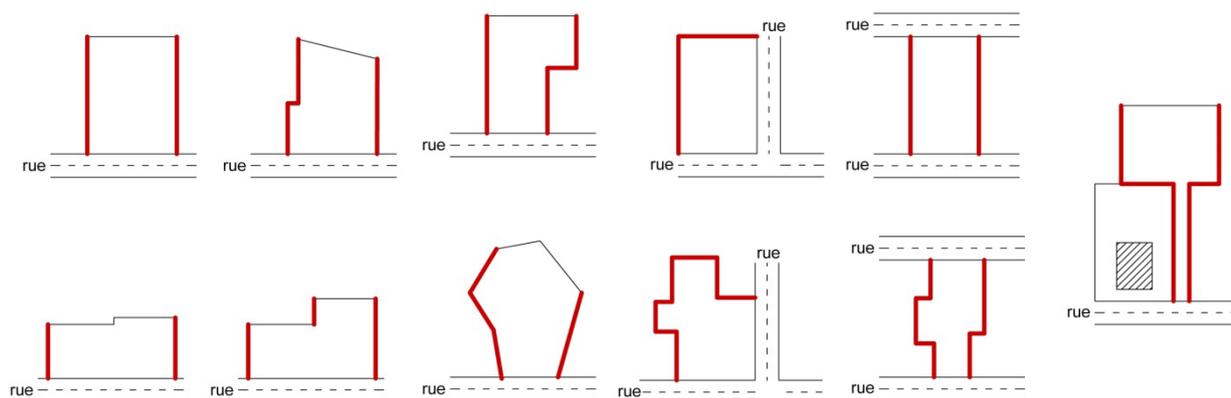
Largeur de façade* d'un terrain*

C'est la largeur d'un terrain* mesurée au droit de l'alignement*.

Limite séparative

Les limites séparatives sont les limites de terrain* autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain* qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).



Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain* situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

La limite **de fond** correspond à la limite autre que l'alignement* et les limites séparatives latérales définis précédemment.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Lotissement

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière* ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L. 442-1 du Code de l'urbanisme)

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Matériaux biosourcés / écomatériaux

Les matériaux biosourcés sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils constituent des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction comme par exemples les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.), les mortiers et bétons (béton de bois, de lin, etc.) et les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.).

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension*, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade*.

Mur Pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades* principales avant et arrière.

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opération d'ensemble

Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes* nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

Oriels

Les oriels* sont des éléments constitués d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume clos en saillie* d'une façade*.

Phytoremédiation

procédé de traitement des eaux et des sols, au moyen de végétaux ou de champignons, alternatifs aux dispositifs industriels.

Place commandée

Correspond à une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible (placée derrière une autre par exemple).

Place de stationnement extérieur

Place de stationnement située sur le terrain ou l'unité foncière du projet, ne faisant pas partie de la construction. Elle doit demeurer non close mais pourra être couverte (carport, auvent...). Les traitements de sols perméables seront privilégiés.

Patrimoine bâti

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 10 des règlements de zones concernées).

Reconstruction*

Construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Recul (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre la façade* d'une construction et l'alignement*. Elle se mesure à partir de l'alignement* actuel ou futur.

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent

La « résidence démontable à vocation d'habitat permanent » est définie comme une installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an (art. R. 111-51 du Code de l'urbanisme).

Retrait (marge ou distance de)

Désigne la distance comprise entre la façade* d'une construction et les limites séparatives latérales* et de fond.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie* jusqu'au point de la limite séparative* qui en est le plus proche.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante* avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension*, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante*.

Restauration

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au sol naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur* de plafond supérieure à celle couramment admise pour un niveau d'habitation, notamment pour permettre l'implantation d'activités commerciales ou artisanales ou pour des motifs architecturaux ou techniques.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade*, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique....

Surélévation

Désigne l'extension* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher* (SdP)

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme. Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du Code de l'urbanisme.*

Art. R.112-2 du Code de l'urbanisme : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes* des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible (30% maximum) et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'acrotère* sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur minimale de 15 cm ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

Traitement séquentiel de la façade*

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade* de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade* dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur* de façade*, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Treillage*

Assemblage de lattes ou d'échalas posés parallèlement ou croisés en divers sens, formant des parois ajourées destinées à supporter des plantes grimpantes ou à ménager des séparations, les palis ou palissades.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès* au terrain* sur lequel la construction est projetée.

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation automobile publique, qu'elle soit de statut public ou privé (absence de système de fermeture), qui comprend les aménagements adaptés pour assurer dans des conditions de sécurité et de confort la circulation des véhicules motorisés, des cycles, des piétons, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

Dispositions applicables dans les zones urbaines

ZONE UA

Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

✓	Destination autorisée	✗	Destination interdite	⚠ ¹	Destination autorisée SOUS CONDON Se reporter à l'indice
---	-----------------------	---	-----------------------	----------------	--

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	UA	UAa
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	✗	
	1.2 Exploitation forestière	✗	
2. Habitation	2.1 Logement	✓	
	2.2 Hébergement	✓	
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail	⚠ ¹	
	3.2 Restauration	✓	✗
	3.3 Commerce de gros	✗	
	3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	
	3.5 Cinéma	✓	
	3.6 Hôtels	✓	
	3.7 Autres hébergements touristiques	✗	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠ ¹	
	4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	
	4.4 Salles d'art et de spectacle	✓	
	4.5 Equipement sportifs	✓	
	4.6 Lieux de culte	✓	
	4.7 Autres équipements recevant du public	✓	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	✗	
	5.2 Entrepôt	✗	
	5.3 Bureau	⚠ ¹	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	✗	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	

		UA	UAa
Les autres usages et occupations	Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicule destinés à la destruction,	✗	
	Les affouillements et exhaussements, non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais	⚠ ²	
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	✗	
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗	
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗	

Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

CONDITIONS SUIVANTS LES NUMEROS MENTIONNES DANS LE TABLEAU DE L'ARTICLE UA-1 :

1. Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat, de commerce de détail, et de bureau, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur* pour les exhaussements.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- En rez-de-chaussée* des secteurs repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L151-16, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration, sauf en **secteur UAa**.
 - Activité de service avec l'accueil d'une clientèle,
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Tant pour les constructions nouvelles qu'existantes : les dispositions visées ci-dessus s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 m à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage. Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CHAMP D'APPLICATION

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :
 - voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;
 - voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 3.5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 3.5 m relèvent de l'article 5).
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade* et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - les éléments de modénature*, les marquises et les débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

4.1. DISPOSITIONS GENERALES

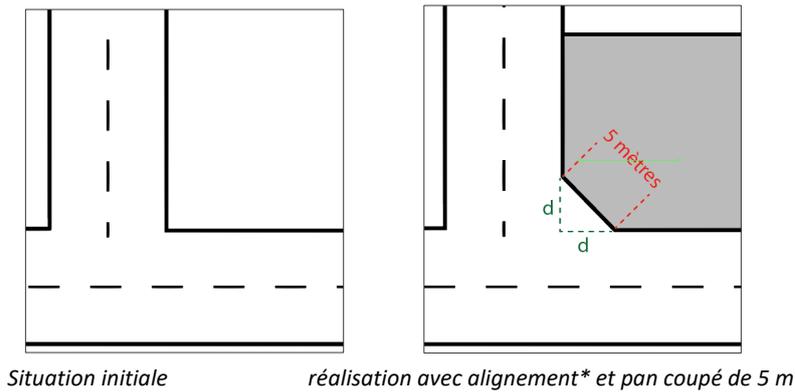
- En secteur UAa, les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies et emprises publiques. Cette implantation à l'alignement* peut être réalisée par la façade* principale ou par la façade* secondaire (pignon).
- Dans le reste de UA, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement* ou en respectant un recul* minimum de 5 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté.
- Tout niveau en attique* doit être implanté avec un recul* minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade* orientée vers l'emprise publique.
- Les oriels* sur l'emprise publique* peuvent être autorisés, à la condition qu'elles donnent sur une voie* ayant une largeur supérieure à 10m, qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné, qu'elles n'excèdent pas 0,80 mètres de profondeur.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. DISPOSITION ALTERNATIVE

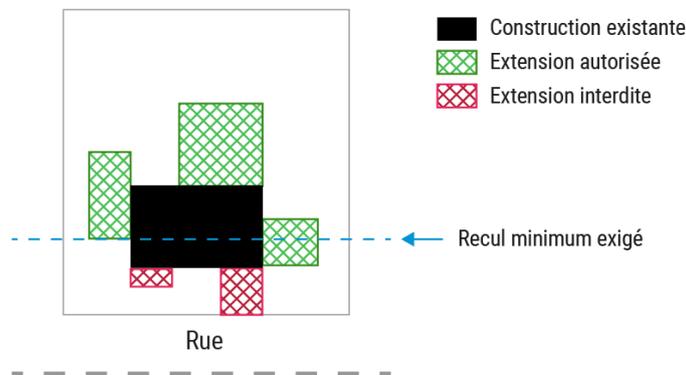
- En secteur UAa, les constructions peuvent s'implanter en recul* des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant ou lorsque la prise d'alignement* prévue aux dispositions précédentes est assurée par une clôture* constituée d'un mur plein d'1,60 mètre de hauteur*.

4.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

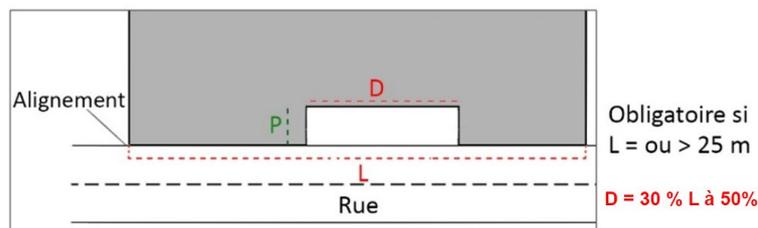
- En cas d'implantation à l'alignement*, les rez-de-chaussée* ne pourront être destinés au logement ou à l'hébergement.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti* ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.
- A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement* doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



- Dans le cas d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.



- Pour les constructions implantées à l'alignement*, un recul* partiel de la construction est **possible** sur un linéaire maximum de 50% de sa longueur totale de façade*, à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
- faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante en bon état, implantée en recul* ;
 - permettre un rythme de façade*, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.
 - pour permettre l'implantation d'une ou plusieurs bornes d'apport volontaire enterrées induit par le projet.
- La profondeur du recul* est limitée à 3m par rapport à l'alignement*, portés à 4 m dans le cas des bornes d'apport volontaire.
- **Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade* sur rue d'au moins 25 m, la disposition précédente est obligatoire** sur un linéaire compris entre 30% et 50% de la longueur totale de façade*.



Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
 - *les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage ;*
 - *les perrons non clos et escaliers d'accès* ;*
 - *les terrasses de moins de 60 cm de hauteur* par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.*

5.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait*. En cas de retrait*, il convient de respecter les distances minimales* suivantes :
 - En cas de façade*(s) sans baie* : le recul* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
 - En cas de baie*(s) dans la toiture dont la pente est inférieure à 45° : le recul* doit être au moins égal à la moitié de hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) : le recul* doit être au moins égal à 8 mètres au droit de la baie*.
- Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait* minimum de :
 - 3 m par rapport aux limites séparatives latérales* ;
 - 6 m par rapport aux limites de fond* de terrain*.
- Les constructions **annexes*** doivent être implantées :
 - Soit sur limite séparative* latérale ou de fond,
 - Soit en respectant un retrait* minimum de 0,5 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
 - *les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;*
 - *les perrons non clos et escaliers d'accès*.*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) au moins sur l'une des façades* opposées : la distance doit être au moins égale à la hauteur* de façade* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
 - En cas de façade*(s) sans baie* ou d'annexes* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ou pour les annexes* de moins de 10m² d'emprise au sol* ;
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension* et de surélévation* peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie* nouvelle ou agrandissement de baie* existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retrait*s prévus ci-dessus.

Article UA-7 : Emprise au sol* des constructions

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **En secteur UAa**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 60%.
- **Dans le reste de la zone UA**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- L'emprise au sol* des abris de jardin est limitée à un total de 12 m² par unité foncière*.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA-8 : Hauteur* des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- *La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain* naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.*
- *Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :*
 - *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur* ;*
 - *Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques dans la limite de 40 cm ;*
 - *Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur* ;*
 - *Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.*

8.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales nouvelles ne pourront pas dépasser les hauteurs* définies dans le plan des hauteurs*.

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante* dont la hauteur*, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur* maximale autorisée :
 - les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit* initial du bâtiment.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain*. La construction tiendra compte de la pente du terrain*. Les remblais et les décaissements de terrain* seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- ASPECT DES MATERIAUX :
 - A l'exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les vitrages réfléchissants sont interdits.
 - **En secteur UAa**, les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
 - **Dans le reste de la zone UA**, les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur sont limités à de petites surfaces (volets, encadrement, corniche,...), dans un souci d'animation de la façade*.
- FAÇADES* :
 - Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
 - Les murs pignons* aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.
 - Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans la disposition des percements (portes, baies*, ...) y compris avec les baies* de toiture.
 - Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade*.
 - Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- TOITURES :
 - Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes*, des extensions* devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain*.
 - A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses et des annexes*, les toitures à pentes seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 75% de l'emprise totale du bâtiment dans l'**ensemble de la zone UA** ; 40% de l'emprise totale du bâtiment en **secteur UAa** ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site

- Les matériaux de couverture des annexes* doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toiture terrasse*, les dispositifs devront être implantés avec un recul* de 1,5m du bord de la toiture.
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m.
- **En outre en secteur UAa :**
 - Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes*, aux vérandas ainsi qu'aux extensions* inférieures à 25 m² d'emprise.
 - Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes* accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative*.
 - La couverture des constructions doit être de ton rouge vieilli ou flammé à brun.

➤ ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques, ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades*.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l'alignement*.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur...

➤ LES CLOTURES :

- L'aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain.
- La hauteur* totale des clôtures* n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,20 mètres, couronnement compris.
- Les clôtures* sur rue seront constituées soit :
 - de grillage doublé de végétation,
 - ou d'un dispositif ajouré ou d'un barreaudage posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur* n'excédera pas 1,00 mètre,
 - ou d'un mur plein dont la hauteur* n'excédera pas 1,80 mètre. Dans ce cas, les piliers et portails pourront atteindre 2,00 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture*.
- Les clôtures* existantes réalisées en pierres meulières ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

➤ LES CLOTURES EN LIMITES DE ZONES N et A :

- Les clôtures doivent être a minima composées d'une haie vive. Elles peuvent être doublées d'un grillage à large maille (15cm X 15cm).
- Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Leur hauteur* totale ne pourra pas excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas du maintien d'un mur en pierre existant.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- RESTAURATION* DES BATIMENTS EXISTANTS :
 - L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations*.
 - Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades* (prise des proportions, du rythme et des éléments de modénature*).
 - Les murs en pierre de taille, en meulières ou en brique prévus pour être apparents doivent être conservés et restaurés, en préservant les matériaux d'origine.
 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
 - La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante*. La création de baies* de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade* principale.
 - Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- L'EXTENSION* ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :
 - Les extensions* d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
 - Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade*.
 - En cas d'extension* d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension* doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
 - Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI* REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

10.1. Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension* dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures*, les baies* en façade*, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

L'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » s'applique en complément du règlement écrit et graphique afin de contribuer à la préservation des éléments du paysage et à l'amélioration de l'ensemble du territoire en termes d'habitats naturels et de transparence au déplacement des espèces

NB : les pétitionnaires sont invités en complément des règles ci-après et de l'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » à consulter le cahier des préconisations biodiversité de Combs-la-Ville annexé au PLU.

Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres* des terrains* voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...).

12.3. ESPACES LIBRES*

Les obligations minimales suivantes s'imposent :

	Taux d'espace vert de pleine terre* à respecter	Coefficient de Biotope Surfacique* à respecter
Ensemble de la zone UA	20 % de l'unité foncière*	20% de l'unité foncière*

Les unités surfaciques de pleine-terre sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.

Le coefficient de biotope surfacique minimal à respecter est applicable au terrain, en plus du taux de pleine-terre minimal exigé.

Les surfaces prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope surfacique* sont affectées des coefficients de pondération indiqués dans lexicque (Partie 1 du règlement).

12.2. PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.
- 4 unités de plantation* minimum sont réalisées pour 50 m² de surface d'espaces libres*, dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.

- 2 unités de plantation* minimum sont réalisées par tranche de 2 places de stationnement extérieures.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement). Les essences locales seront ainsi privilégiées.

Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT LES « ESPACES D'INTERETS ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER » REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de substrat est d'au moins 15 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement).
- La conception des clôtures* en limites séparatives et en limites d'espaces verts publics doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture* est inférieur à 10 m.

13.2. ESPACES BOISES CLASSES*

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.3 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) *

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables et sans fondation en dalle béton, et nécessaires à l'entretien du site. L'emprise au sol* totale maximale des installations ne devra pas excéder 12m² par unité foncière* et avoir une hauteur* maximale de 2,50 m.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

13.4. ZONE A DESIMPERMEABILISER

- Les zones à désimpermeabiliser repérées sur le plan de zonage devront faire l'objet d'un changement de matériau de recouvrement du sol imperméable par un matériau plus perméable.

13.5. ARBRES REMARQUABLES

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

13.6. PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe 4 du règlement). Les essences locales seront privilégiées.

Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation* sera notamment privilégiée.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre*, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- *Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.*
- *Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser*
- *Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher* et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.*

15.1 DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions* de constructions existantes :

- Dans les constructions comportant **plus de 2 logements**, ou accueillant des activités de bureaux, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place par logement Hors zone 1 : 2 places par logement, dont au moins 1 extérieure* Dans les ensembles comportant au moins 3 logements, en plus des obligations ci-dessus : 0,2 place/logement pour les visiteurs. Les places visiteurs doivent être extérieures.
Logement social*	Zone 1 : 0,5 place par logement Hors zone 1 : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 logements
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP
	Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m² de SdP
Artisanat et commerces de détail	1 place / 50 m ² de surface de vente
Hôtel	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place pour 5 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de SdP
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès* aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 place/logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1 place par logement
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place pour 100 m ² .
Hôtels et autres hébergements touristiques	Il n'est pas fixé de norme
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m ² 1 place pour 10 élèves du premier degré 1 place pour 5 élèves du second degré

15.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation*, surélévation* et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieur à 25 % de surface de plancher*. Si ces conditions ne sont pas remplies, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.
- Les rampes d'accès* aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

16.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain* voisin.
- Pour une même unité foncière*, un seul accès* est autorisé par façade* sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès* pourra être autorisé.
- Les voies* en impasse, d'une longueur supérieure à 20 mètres linéaires, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les construction et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraisons, et d'enlèvements des déchets.
- Les voies* et accès* à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de :
 - 3,5 mètres pour les voies desservant de 1 à 2 logements,
 - 4 mètres pour les voies desservant de 3 à 5 logements,
 - 5 mètres pour les voies desservant plus de 5 logements,
 - A partir de 3 logements, avoir a minima un trottoir pour les piétons ou cheminements protégés de 1,5 mètres de largeur minimum,

16.2. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès* doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès* devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement* peuvent s'appliquer.

Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

17.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le raccordement devra avoir un regard ou chambre de comptage qui devra se situer sous le domaine public en limite de propriété et être accessible en permanence. Le regard devra être protégé contre le gel ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et hors zone d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain*.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à l'autorisation préalable du service public d'assainissement qui peut imposer des prétraitements avant rejet.

17.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5 STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS

- Pour toute construction nouvelle, destinée au logement et ce à partir de 3 logements, ou destinée à l'accueil d'une activité :
 - un lieu de stockage des déchets ménagers doit être prévu. Ce lieu de stockage doit être adapté à la gestion des flux de déchets ménagers,
 - un lieu de stockage pour les encombrants doit venir compléter ce lieu destinés aux flux de déchets ménagers.
 - Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les usagers.
- Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).
- Dans les opérations comportant au moins 30 logements, l'installation de containers enterrés pour la gestion des flux de déchets est obligatoire.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.

ZONE UB

Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité

Article UB-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

✓	Destination autorisée	✗	Destination interdite	△ ¹	Destination autorisée SOUS CONDITON Se reporter à l'indice
---	-----------------------	---	-----------------------	----------------	--

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	UB
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	✗
	1.2 Exploitation forestière	✗
2. Habitation	2.1 Logement	✓
	2.2 Hébergement	✓
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail	△ ¹
	3.2 Restauration	✗
	3.3 Commerce de gros	✗
	3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
	3.5 Cinéma	✓
	3.6 Hôtels	✓
	3.7 Autres hébergements touristiques	✗
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ¹
	4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	4.4 Salles d'art et de spectacle	✓
	4.5 Equipement sportifs	✓
	4.6 Lieux de culte	✓
	4.7 Autres équipements recevant du public	✓
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	✗
	5.2 Entrepôt	✗
	5.3 Bureau	△ ¹
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	✗
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

		UB
Les autres usages et occupations	Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicule destinés à la destruction,	X
	Les affouillements et exhaussements, non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais	△²
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	X
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
	Les ICPE soumise à autorisation.	X

Article UB-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

CONDITIONS SUIVANTS LES NUMEROS MENTIONNES DANS LE TABLEAU DE L'ARTICLE UB-1 :

1. Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat, de commerce de détail et de bureau, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur* pour les exhaussements.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Les rez-de-chaussée* des constructions destinées à l'artisanat, commerce de détail et bureau existants à la date d'approbation du présent PLU doivent être maintenus. Ne sont autorisés que les changements de destination suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Bureau,
 - Activité de service avec l'accueil d'une clientèle.
- En outre, pour les secteurs repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L151-16, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Activité de service avec l'accueil d'une clientèle,

- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CHAMP D'APPLICATION

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :
 - voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;
 - voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 3.5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 3.5 m relèvent de l'article 5).
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade* et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - les éléments de modénature*, les marquises et les débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

4.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul* minimum de 5 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté.
- Tout niveau en attique* doit être implanté avec un recul* minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade* orientée vers l'emprise publique.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En cas, d'implantation à l'alignement*, les rez-de-chaussée* ne pourront être destinés au logement ou à l'hébergement.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti* ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.
- Dans le cas d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Toute nouvelle construction, imperméabilisation, artificialisation ou tout nouveau remblai doivent s'implanter en recul* de 20 mètres minimum vis-à-vis des berges de l'Yerres.

Article UB-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;

- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès* ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur* par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait*. En cas de retrait*, il convient de respecter les distances minimales* suivantes :
 - En cas de façade*(s) sans baie* : le recul* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
 - En cas de baie*(s) dans la toiture dont la pente est inférieure à 45° : le recul* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) : le recul* doit être au moins égal à 8 mètres au droit de la baie*.
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait* minimum de :
 - 3 m par rapport aux limites séparatives latérales* ;
 - 6 m par rapport aux limites de fond* de terrain*.
- Les constructions annexes* doivent être implantées :
 - Soit sur limite séparative* latérale ou de fond,
 - Soit en respectant un retrait* minimum de 0,5 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les implantations en limite de zone NI sont interdites.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès*.
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) au moins sur l'une des façades* opposées : la distance doit être au moins égale à la hauteur* de façade* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
 - En cas de façade*(s) sans baie* ou d'annexes* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ou pour les annexes* de moins de 10m² d'emprise au sol* ;
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension* et de surélévation* peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie* nouvelle ou agrandissement de baie* existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retrait*s prévus ci-dessus.

Article UB-7 : Emprise au sol* des constructions

7.1. DISPOSITION GENERALE

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 60%.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- L'emprise au sol* des abris de jardin est limitée à un total de 12 m² par unité foncière*.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB-8 : Hauteur* des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- *La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain* naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.*
- *Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :*
 - *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur* ;*
 - *Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques dans la limite de 40 cm ;*
 - *Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur* ;*
 - *Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.*

8.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales nouvelles comprenant **plus de 1 logement** ne pourront pas dépasser les hauteurs* définies dans le plan des hauteurs*.

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsque la construction ne comprend qu'**un seul logement**, cette hauteur* maximale est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère* ;
 - 11 m au faitage.
- Pour une construction existante* dont la hauteur*, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur* maximale autorisée :
 - les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit* initial du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s’insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain*. La construction tiendra compte de la pente du terrain*. Les remblais et les décaissements de terrain* seront limités au strict nécessaire et favoriseront l’intégration paysagère des constructions.
 - Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- ASPECT DES MATERIAUX :
- A l’exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduit ne peuvent être laissés apparents.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- FAÇADES* :
- Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s’harmoniser avec l’environnement extérieur.
 - Les murs pignons* aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.
 - Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu’une harmonie dans la disposition des percements (portes, baies*, ...) y compris avec les baies* de toiture.
 - Les pierres de taille, pierres meulières et briques pleines ne peuvent pas être recouvertes d’enduits ou de peintures.
 - La longueur des façades* des constructions destinées à l’habitat et l’hébergement ne peut être supérieure à 40 m.
 - Les façades* dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait*, claustras, baies* vitrées, éléments en attique*...) afin de rompre l’uniformité des plans verticaux.
 - Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade*.
 - Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d’une architecture contemporaine et innovante dont l’intégration architecturale dans l’environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- TOITURES :
- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes*, des extensions* devront s’intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d’ensemble sur le terrain*.
 - Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l’un des cas suivants :
 - faire l’objet d’un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
- Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site.
- A l’exception des vérandas, des toitures-terrasses et des annexes*, les toitures à pentes seront composées d’un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.

- Les matériaux de couverture des annexes* doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toiture terrasse*, les dispositifs devront être implantés avec un recul* de 1,5m du bord de la toiture.
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m.

➤ ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques, ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades*.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l'alignement*.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur...

➤ LES CLOTURES :

- L'aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain.
- La hauteur* totale des clôtures* n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,20 mètres, couronnement compris.
- Les clôtures* sur rue seront constituées soit :
 - de grillage doublé de végétation,
 - ou d'un dispositif ajouré ou d'un barreaudage posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur* n'excèdera pas 1,00 mètre,
 - ou d'un mur plein de maçonneries enduites, parement de briques ou meulières.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture*.
- Les clôtures* existantes réalisées en pierres meulières ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

➤ LES CLOTURES EN LIMITES DE ZONES N et A :

- Les clôtures doivent être a minima composées d'une haie vive. Elles peuvent être doublées d'un grillage à large maille (15cm X 15cm).
- Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Leur hauteur* totale ne pourra pas excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas du maintien d'un mur en pierre existant.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

➤ RESTAURATION* DES BATIMENTS EXISTANTS :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations*.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature*).
- Les murs en pierre de taille, en meulières ou en brique prévus pour être apparents doivent être conservés et restaurés, en préservant les matériaux d'origine.

- Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
 - La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante*. La création de baies* de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade* principale.
 - Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- L'EXTENSION* ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :
- Les extensions* d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
 - Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade*.
 - En cas d'extension* d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension* doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
 - Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article UB-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI* REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

10.1. Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension* dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures*, les baies* en façade*, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article UB-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

L'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » s'applique en complément du règlement écrit et graphique afin de contribuer à la préservation des éléments du paysage et à l'amélioration de l'ensemble du territoire en termes d'habitats naturels et de transparence au déplacement des espèces

NB : les pétitionnaires sont invités en complément des règles ci-après et de l'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » à consulter le cahier des préconisations biodiversité de Combs-la-Ville annexé au PLU.

Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres* des terrains* voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...).

12.3. ESPACES LIBRES*

Les obligations minimales suivantes s'imposent :

	Taux d'espace vert de pleine terre* à respecter	Coefficient de Biotope Surfaccique* à respecter
Ensemble de la zone UB	25 % de l'unité foncière*	15% de l'unité foncière*

Les unités surfacciques de pleine-terre sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.

Le coefficient de biotope surfaccique minimal à respecter est applicable au terrain, en plus du taux de pleine-terre minimal exigé.

Les surfaces prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope surfaccique* sont affectées des coefficients de pondération indiqués dans lexicque (Partie 1 du règlement).

12.2. PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur*. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.
- 4 unités de plantation* minimum sont réalisées pour 50 m² de surface d'espaces libres*, dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
- 2 unités de plantation* minimum sont réalisées par tranche de 2 places de stationnement extérieures.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement). Les essences locales seront ainsi privilégiées.

Article UB-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT LES « ESPACES D'INTERETS ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER » REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de substrat est d'au moins 15 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement).
- La conception des clôtures* en limites séparatives et en limites d'espaces verts publics doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture* est inférieur à 10 m.

13.2. ESPACES BOISES CLASSES*

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.3 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)*

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables et sans fondation en dalle béton, et nécessaires à l'entretien du site. L'emprise au sol* totale maximale des installations ne devra pas excéder 12m² par unité foncière* et avoir une hauteur* maximale de 2,50 m.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

13.4. ARBRES REMARQUABLES

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

13.5. PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe 4 du règlement). Les essences locales seront privilégiées.

13.6. ZONE A DESIMPERMEABILISER

- Les zones à désimpermeabiliser repérées sur le plan de zonage devront faire l'objet d'un changement de matériau de recouvrement du sol imperméable par un matériau plus perméable.

13.7. MARES ET PLANS D'EAU

- La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

Article UB-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation* sera notamment privilégiée.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre*, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- *Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.*
- *Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser*
- *Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher* et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.*

15.1 DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions* de constructions existantes :

- Dans les constructions comportant **plus de 2 logements**, ou accueillant des activités de bureaux, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place par logement Hors zone 1 : 2 places par logement, dont au moins 1 extérieure* Dans les ensembles comportant au moins 3 logements, en plus des obligations ci-dessus : 0,2 place/logement pour les visiteurs. Les places visiteurs doivent être extérieures.
Logement social*	Zone 1 : 0,5 place par logement Hors zone 1 : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 logements
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m² de SdP
Artisanat et commerces de détail	1 place / 50 m ² de surface de vente
Hôtel	1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place pour 5 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de SdP
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès* aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 place/logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1 place par logement
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place pour 100 m ² .
Hôtels et autres hébergements touristiques	Il n'est pas fixé de norme
Restauration	Il n'est pas fixé de norme

Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m ² 1 place pour 10 élèves du premier degré 1 place pour 5 élèves du second degré

15.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation*, surélévation* et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieur à 25 % de surface de plancher*. Si ces conditions ne sont pas remplies, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.
- Les rampes d'accès* aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

16.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain* voisin.
- Pour une même unité foncière*, un seul accès* est autorisé par façade* sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès* pourra être autorisé.
- Les voies* en impasse, d'une longueur supérieure à 20 mètres linéaires, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les construction et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraisons, et d'enlèvements des déchets.
- Les voies* et accès* à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de :
 - 3,5 mètres pour les voies desservant de 1 à 2 logements,
 - 4 mètres pour les voies desservant de 3 à 5 logements,
 - 5 mètres pour les voies desservant plus de 5 logements,
 - A partir de 3 logements, avoir a minima un trottoir pour les piétons ou cheminements protégés de 1,5 mètres de largeur minimum,

16.2. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès* doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès* devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement* peuvent s'appliquer.

Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

17.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le raccordement devra avoir un regard ou chambre de comptage qui devra se situer sous le domaine public en limite de propriété et être accessible en permanence. Le regard devra être protégé contre le gel ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et hors zone d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain*.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à l'autorisation préalable du service public d'assainissement qui peut imposer des prétraitements avant rejet.

17.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5 STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS

- Pour toute construction nouvelle, destinée au logement et ce à partir de 3 logements, ou destinée à l'accueil d'une activité :
 - un lieu de stockage des déchets ménagers doit être prévu. Ce lieu de stockage doit être adapté à la gestion des flux de déchets ménagers,
 - un lieu de stockage pour les encombrants doit venir compléter ce lieu destinés aux flux de déchets ménagers.
 - Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les usagers.
- Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).
- Dans les opérations comportant au moins 30 logements, l'installation de containers enterrés pour la gestion des flux de déchets est obligatoire.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants.

ZONE UC

Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité

Article UC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

✓	Destination autorisée	✗	Destination interdite	△ ¹	Destination autorisée SOUS CONDITON Se reporter à l'indice
---	-----------------------	---	-----------------------	----------------	--

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	UC
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	✗
	1.2 Exploitation forestière	✗
2. Habitation	2.1 Logement	✓
	2.2 Hébergement	✓
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail	△ ¹ △ ³
	3.2 Restauration	✗
	3.3 Commerce de gros	✗
	3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	△ ¹
	3.5 Cinéma	✗
	3.6 Hôtels	✗
	3.7 Autres hébergements touristiques	✗
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ¹
	4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	4.4 Salles d'art et de spectacle	✓
	4.5 Equipement sportifs	✓
	4.6 Lieux de culte	✗
	4.7 Autres équipements recevant du public	✓
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	✗
	5.2 Entrepôt	✗
	5.3 Bureau	△ ¹
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	✗
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

		UC
Les autres usages et occupations	Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicule destinés à la destruction,	✗
	Les affouillements et exhaussements, non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais	△ ²
	Les garages collectifs de caravanes* de gardiennage ou d'hivernage.	✗
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗

Article UC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

CONDITIONS SUIVANTS LES NUMEROS MENTIONNES DANS LE TABLEAU DE L'ARTICLE UC-1 :

1. Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat, de bureaux ou d'activité de service avec l'accueil d'une clientèle, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition:
 - de venir en accompagnement d'une construction à destination de logement,
 - de ne pas présenter de risques ni de nuisances pour les voisins,
 - que l'emprise au sol* des constructions concernées par cette destination ne dépasse pas 30% de la surface de plancher* des constructions présentes sur le terrain*.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur* pour les exhaussements.
3. Les travaux d'aménagement, de surélévation* ou d'extension* de constructions à destination de commerce et de restauration à condition de concerner des constructions existantes ayant déjà cette destination avant la date d'approbation du présent PLU.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles : et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CHAMP D'APPLICATION

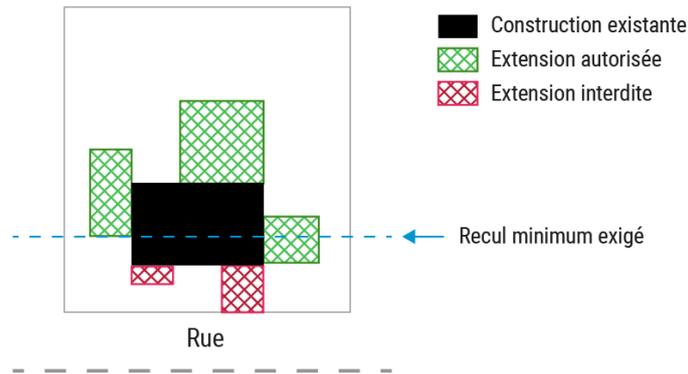
- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*
 - *voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;*
 - *voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 3.5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 3.5 m relèvent de l'article 5).*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade* et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
 - *les éléments de modénature*, les marquises et les débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

4.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul* minimum de 5 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20 m de profondeur, comptés depuis l'alignement* sur une voie publique ou sur une voie privée desservant plusieurs terrains et d'une largeur minimum de 5 m sur la totalité de sa longueur ouverte à la circulation automobile (absence de système de fermeture) et répondant aux prescriptions de l'article UC-16.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m de profondeur, seuls sont autorisés :
 - Les travaux d'aménagement et de surélévation* des constructions existantes ;
 - Les travaux d'extension* des constructions existantes,
 - Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
 - Les piscines et terrasses ;
 - 1 abri de jardin par unité foncière*.
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait* minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti* ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.
- Dans le cas d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.



- Toute nouvelle construction, imperméabilisation, artificialisation ou tout nouveau remblai doivent s'implanter en recul* de 20 mètres minimum vis-à-vis des berges de l'Yerres.

Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès* ;
 - les terrasses de moins de 60 cm de hauteur* par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent être implantées en retrait* ou sur limite séparative* latérale ;
- Aucune baie* ou percement n'est autorisé sur les façades* de construction implantées sur limite séparative* (y compris les pavés de verre, etc...) ;
- Seules les constructions annexes*, peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain* ;
- **En cas de retrait***, il convient de respecter les distances minimales* suivantes :
 - En cas de façade*(s) sans baie* : le recul* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
 - En cas de baie*(s) dans la toiture dont la pente est inférieure à 45° : le recul* doit être au moins égal à la moitié de hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) : le recul* doit être au moins égal à 8 mètres au droit de la baie*.
- Les piscines doivent être implantées avec un retrait* minimum de :
 - 3 m par rapport aux limites séparatives latérales* ;
 - 6 m par rapport aux limites de fond* de terrain*.
- Les constructions annexes* doivent être implantées :
 - Soit sur limite séparative* latérale ou de fond,
 - Soit en respectant un retrait* minimum de 0,5 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension*, de surélévation* ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

CHAMP D’APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :*
 - *les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;*
 - *les perrons non clos et escaliers d’accès*.*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d’approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique ou à l’amélioration des performances énergétiques des bâtiments;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d’accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) au moins sur l’une des façades* opposées : la distance doit être au moins égale à la hauteur* de façade* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
 - En cas de façade*(s) sans baie* ou d’annexes* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics ou pour les annexes* de moins de 10m² d’emprise au sol* ;
- Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension* et de surélévation* peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie* nouvelle ou agrandissement de baie* existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retrait*s prévus ci-dessus.

Article UC-7 : Emprise au sol* des constructions

7.1. DISPOSITION GENERALE

- L’emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation* ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- L’emprise au sol* des abris de jardin est limitée à un total de 12 m² par unité foncière*.
- Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.

Article UC-8 : Hauteur* des constructions

CHAMP D’APPLICATION

- La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain* naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur* ;
 - Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques dans la limite de 40 cm ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur* ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales nouvelles ne pourront pas dépasser les hauteurs* définies dans le plan des hauteurs*.

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante* dont la hauteur*, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur* maximale autorisée :
 - les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit* initial du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain*. La construction tiendra compte de la pente du terrain*. Les remblais et les décaissements de terrain* seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- ASPECT DES MATERIAUX :
 - A l'exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les vitrages réfléchissants sont interdits.

➤ FAÇADES* :

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons* aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans la disposition des percements (portes, baies*, ...) y compris avec les baies* de toiture.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade*.

- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Dans la zone UC, à l'exception de la zone UCa :

- Les pierres de taille, pierres meulières et briques pleines ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.

En secteur UCa :

- Les briques pleines peuvent être laissées apparentes ou peintes en respectant les couleurs et teintes des constructions existantes (tons blancs) ou l'aspect des constructions d'origine.

➤ **TOITURES :**

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes*, des extensions* devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain*.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 50% de l'emprise totale du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site.

- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses et des annexes*, les toitures à pentes seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
- Les matériaux de couverture des annexes* doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toiture terrasse*, les dispositifs devront être implantés avec un recul* de 1,5m du bord de la toiture.
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m.

➤ **ELEMENTS TECHNIQUES :**

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques, ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades*.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l'alignement*.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur...

➤ **LES CLOTURES**

LES CLOTURES SUR RUE :

Dans l'ensemble de la zone UC :

- L'aspect et la couleur des clôtures * et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture*.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.
- Les clôtures* existantes réalisées en pierres meulières ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

Dans la zone UC, à l'exception de la zone UCa :

- La hauteur* totale des clôtures* n'excédera pas 2 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,20 mètres, couronnement compris.
- Les clôtures* sur rue seront constituées soit :
 - de grillage doublé de végétation
 - ou d'un dispositif ajouré ou d'un barreaudage posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur* n'excèdera pas 1,00 mètre,
 - ou d'un mur plein de maçonneries enduites, parement de briques ou meulières,
 - ou d'une haie composée à partir de choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature des sols.

En secteur UCa :

- La hauteur* totale des clôtures* sur rue n'excédera pas 1,5 mètres, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 1,80 mètres, couronnement compris.
- Les clôtures* seront constituées soit :
 - de grillage doublé de végétation,
 - ou d'un dispositif ajouré ou d'un barreaudage posé ou non sur un muret en briques dont la hauteur* n'excèdera pas 0,8 mètre,
 - d'une haie composée à partir de choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature des sols,
 - ou d'un mur plein en briques laissées apparentes ou enduites d'un ton clair ou blanc, en harmonie avec les constructions existantes.

LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

- La hauteur* totale des clôtures* n'excédera pas 2 mètres.
- Les clôtures* seront constituées d'un treillage*, grillage, lisse de bois ou fer, doublées de haie composée à partir de choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature des sols.

LES CLOTURES EN LIMITES DE ZONES N et A :

- Les clôtures doivent être a minima composées d'une haie vive. Elles peuvent être doublées d'un grillage à large maille (15cm X 15cm).
- Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Leur hauteur* totale ne pourra pas excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas du maintien d'un mur en pierre existant.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

➤ RESTAURATION* DES BATIMENTS EXISTANTS :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations*.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature*).
- Les murs en pierre de taille, en meulières ou en brique prévus pour être apparents doivent être conservés et restaurés, en préservant l'aspect des matériaux d'origine. Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur devront préserver l'aspect des matériaux d'origine des façades*.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante*. La création de baies* de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade* principale.

- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- L'EXTENSION* ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :
 - Les extensions* d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
 - Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade*.
 - En cas d'extension* d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension* doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
 - Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI* REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

10.1. Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension* dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures*, les baies* en façade*, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

L'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » s'applique en complément du règlement écrit et graphique afin de contribuer à la préservation des éléments du paysage et à l'amélioration de l'ensemble du territoire en termes d'habitats naturels et de transparence au déplacement des espèces

NB : les pétitionnaires sont invités en complément des règles ci-après et de l'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » à consulter le cahier des préconisations biodiversité de Combs-la-Ville annexé au PLU.

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres* des terrains* voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...).

12.3. ESPACES LIBRES*

Les obligations minimales suivantes s'imposent :

	Espace vert de pleine terre*
Dans la zone UC	35% de l'unité foncière
En secteur UCa	40% de l'unité foncière
En secteurs UCb et UCc	30 % de l'unité foncière

Les unités surfaciques de pleine-terre sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.

12.2. PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur*. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Île-de-France.
- 4 unités de plantation* minimum sont réalisées pour 50 m² de surface d'espaces libres*, dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
- 2 unités de plantation* minimum sont réalisées par tranche de 2 places de stationnement extérieures.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement). Les essences locales seront ainsi privilégiées.

Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT LES « ESPACES D'INTERETS ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER » REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de substrat est d'au moins 15 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement).

- La conception des clôtures* en limites séparatives et en limites d'espaces verts publics doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture* est inférieur à 10 m.

13.2. ESPACES BOISES CLASSES

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.3 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)*

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :
 - des piscines d'une surface maximale de 35m²,
 - des installations légères, facilement démontables et sans fondation en dalle béton, d'une emprise au sol* totale maximale de 12 m² et d'une hauteur* totale maximale de 2.5 m.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. Les espèces choisies en remplacement peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur...).

13.4. ARBRES REMARQUABLES

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence.

13.5. PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe 4 du règlement). Les essences locales seront privilégiées.

13.6. MARES ET PLANS D'EAU

- La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation* sera notamment privilégiée.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre*, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher* et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

15.1 DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions* de constructions existantes :

- Dans les constructions comportant **plus de 2 logements**, ou accueillant des activités de bureaux, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place par logement Hors zone 1 : 2 places par logement, dont au moins 1 extérieure* Dans les ensembles comportant au moins 3 logements, en plus des obligations ci-dessus : 0,2 place/logement pour les visiteurs. Les places visiteurs doivent être extérieures.
Logement social*	Zone 1 : 0,5 place par logement Hors zone 1 : 1 place par logement

Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 logements
Bureaux	1 place / tranche de 55 m ² de SdP
	Norme plafond : Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m² de SdP
Artisanat et commerces de détail	1 place / 50 m ² de surface de vente
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m ² de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès* aux constructions ;
- La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social*	1,5 place/logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1 place par logement
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail :	Il n'est pas fixé de norme.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	1 place pour 100 m ² de surface de plancher*
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m ² 1 place pour 10 élèves du premier degré 1 place pour 5 élèves du second degré

15.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation*, surélévation* et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements ou à une augmentation égale ou supérieur à 25 % de surface de plancher*. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

- Les rampes d'accès* aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

16.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain* voisin.
- Pour une même unité foncière*, un seul accès* est autorisé par façade* sur rue. Toutefois, lorsque la largeur sur voie de cette unité est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès* pourra être autorisé.
- Les voies* en impasse, d'une longueur supérieure à 20 mètres linéaires, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraisons, et d'enlèvements des déchets.
- Les voies* et accès* à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de :
 - 3,5 mètres pour les voies desservant de 1 à 2 logements,
 - 4 mètres pour les voies desservant de 3 à 5 logements,
 - 5 mètres pour les voies desservant plus de 5 logements,
 - A partir de 3 logements, avoir a minima un trottoir pour les piétons ou cheminements protégés de 1,5 mètres de largeur minimum,

16.2. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès* doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès* devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement* peuvent s'appliquer.

Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

17.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le raccordement devra avoir un regard ou chambre de comptage qui devra se situer sous le domaine public en limite de propriété et être accessible en permanence. Le regard devra être protégé contre le gel ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et hors zone d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et

d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain*.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à l'autorisation préalable du service public d'assainissement qui peut imposer des prétraitements avant rejet.

17.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5 STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS

- Pour toute construction nouvelle, destinée au logement et ce à partir de 3 logements, ou destinée à l'accueil d'une activité :
 - un lieu de stockage des déchets ménagers doit être prévu. Ce lieu de stockage doit être adapté à la gestion des flux de déchets ménagers,
 - un lieu de stockage pour les encombrants doit venir compléter ce lieu destinés aux flux de déchets ménagers.
 - Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les usagers.
- Pour toute nouvelle construction,, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

ZONE UX

Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité

Article UX-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

✓	Destination autorisée	✗	Destination interdite	△ ¹	Destination autorisée SOUS CONDITION Se reporter à l'indice
---	-----------------------	---	-----------------------	----------------	---

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole			✗		
	1.2 Exploitation forestière			✗		
2. Habitation	2.1 Logement			△ ¹		
	2.2 Hébergement		✗			△ ²
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail		✓			✗
	3.2 Restauration			✓		
	3.3 Commerce de gros			✓		
	3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			✓		
	3.5 Cinéma			✓		✗
	3.6 Hôtels			✓		
	3.7 Autres hébergements touristiques			✗		
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			△ ³		
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			△ ³		
	4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			△ ³		
	4.4 Salles d'art et de spectacle			△ ³		
	4.5 Equipement sportifs			△ ³		
	4.6 Lieux de culte	✗	✓		✗	
	4.7 Autres équipements recevant du public			△ ³		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie			✓		✗
	5.2 Entrepôt	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁵	△ ⁵	✗
	5.3 Bureau			✓		
	5.4 Centre de congrès et d'exposition			✗		
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne			✗		

	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe
Les autres usages et occupations	Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules destinés à la destruction,			✘	
	Les affouillements et exhaussements, non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais			△ ⁶	
	Les garages collectifs de caravanes* de gardiennage ou d'hivernage.			✘	
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables			✘	
	Les ICPE soumise à autorisation.			△ ⁷	

Article UX-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

CONDITIONS SUIVANTS LES NUMEROS MENTIONNES DANS LE TABLEAU DE L'ARTICLE UX-1 :

1. Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, sous réserve que leur surface ne dépasse pas 100m² de surface de plancher*.
2. Les constructions destinées à l'hébergement sous réserve que leur implantation soit compatible avec les activités présentes aux alentours.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve que leur implantation soit compatible avec les activités présentes aux alentours.
4. Les constructions destinées à de l'entrepôt sous condition d'être liées à une autre activité économique, et dont la surface de plancher ne dépasserait pas 60% de la surface de plancher totale de la construction.
5. Les constructions destinées à de l'entrepôt sous condition d'être liées à une autre activité économique, et dont la surface de plancher ne dépasserait pas 90% de la surface de plancher totale de la construction.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article UX-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions****Article UX-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****4.1. DISPOSITIONS GENERALES**

- **En secteur UXa**, les constructions doivent s'implanter en recul* d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies et des emprises publiques desservant le lot. Le recul* est porté à 6m le long des voies et emprises publiques ne desservant pas le lot et à 75m le long de la RN104.
- **En secteur UXb**, les constructions doivent s'implanter en recul* d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement* des voies et des emprises publiques. Ce recul* est porté à 10 mètres, le long de la RD57.
- **En secteurs UXc et UXd**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement* ou en respectant un recul* minimum de 4 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté. Le recul* est obligatoire et porté à 75m le long de la RN104.
- **En secteur UXe**, les constructions doivent s'implanter en recul* d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies et des emprises publiques.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en respectant un recul* minimum de 0,5 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté.

4.2. DISPOSITION PARTICULIERE

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UX-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**5.1. DISPOSITIONS GENERALES**

- **En secteur UXa**, les constructions doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives, en respectant les distances minimales* suivantes :
 - En cas de façade*(s) sans baie*(s) : la distance de retrait* doit être au moins égal à 4 mètres.
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) : la distance de retrait* doit être au moins égal à 8 mètres au droit de la baie*.
- **En secteur UXb et UXe**, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait*. En cas de retrait*, la distance de retrait* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 4 mètres.
- **En secteurs UXc et UXd**, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait*. En cas de retrait*, la distance de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en respectant un recul* minimum de 0,5 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté.

5.2. DISPOSITION PARTICULIERE

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UX-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) au moins sur l'une des façades* opposées : la distance doit être au moins égale à 8 m ;
 - En cas de façade*(s) sans baie* ou d'annexes* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

6.2. DISPOSITION PARTICULIERE

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UX-7 : Emprise au sol* des constructions

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **En secteur UXe**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 50%.
- **Dans le reste de la zone UX**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 60%.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UX-8 : Hauteur* des constructions

8.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales nouvelles ne pourront pas dépasser les hauteurs* définies dans le plan des hauteurs*.
- **Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :**
 - les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur* ;
 - Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques dans la limite de 40 cm et autres édifices techniques industriels ou assimilés ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur* ;
 - les garde-corps.

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante* dont la hauteur*, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur* maximale autorisée :
 - les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit* initial du bâtiment.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s’insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain*. La construction tiendra compte de la pente du terrain*. Les remblais et les décaissements de terrain* seront limités au strict nécessaire et favoriseront l’intégration paysagère des constructions.
 - Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- ASPECT DES MATERIAUX :
- A l’exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduit ne peuvent être laissés apparents.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- FAÇADES* :
- Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s’harmoniser avec l’environnement extérieur.
 - Les murs pignons* aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.
- TOITURES :
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l’environnement immédiat.
 - Les couvertures d’aspect tôle ondulée, papier bitumeux ou fibrociment sont interdites.
 - Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
 - Les surfaces de toitures n’accueillant pas de dispositifs de production d’énergie renouvelable ou de terrasse végétalisée, doivent privilégier les surfaces de couleur pâle.
- ELEMENTS TECHNIQUES :
- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques, ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
 - Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d’eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades*.
 - Les coffrets d’alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l’alignement*.
 - Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur...
- LES CLOTURES :
- L’aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain.
 - La hauteur* totale des clôtures* n’excédera pas 2 mètres.
 - Les clôtures* sur voie ne sont pas obligatoires. Toutefois, en cas de réalisation de clôtures*, celles-ci doivent respecter les dispositions suivantes.

- Les clôtures* sur voie seront constituées soit :
 - d'un muret, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage,
 - d'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur* n'excèdera pas 1,00 mètre
 - ou d'un mur plein dont la hauteur* n'excèdera pas 2 mètres.
 - Les clôtures* entre limites séparatives seront constituées d'un grillage rigide, doublées de haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes
 - Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture*.
 - Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.
- **LES CLOTURES EN LIMITES DE ZONES N et A :**
- Les clôtures doivent être a minima composées d'une haie vive. Elles peuvent être doublées d'un grillage à large maille (15cm X 15cm).
 - Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
 - Leur hauteur* totale ne pourra pas excéder 2 m.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas du maintien d'un mur en pierre existant.

Article UX-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI* REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

10.1. Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension* dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures*, les baies* en façade*, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article UX-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Pour toute construction de plus de 500m² d'emprise au sol*, 50% de la surface de la toiture doit intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable ou une toiture végétalisée*.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

L'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » s'applique en complément du règlement écrit et graphique afin de contribuer à la préservation des éléments du paysage et à l'amélioration de l'ensemble du territoire en termes d'habitats naturels et de transparence au déplacement des espèces

NB : les pétitionnaires sont invités en complément des règles ci-après et de l'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » à consulter le cahier des préconisations biodiversité de Combs-la-Ville annexé au PLU.

Article UX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres* des terrains* voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...).

12.3. ESPACES LIBRES*

- Les obligations minimales suivantes s'imposent :

	Taux d'espace vert de pleine terre* à respecter	Coefficient de Biotope Surfacique* à respecter
Dans l'ensemble de la zone UX	15 % de l'unité foncière*	30% de l'unité foncière*

Les unités surfaciques de pleine-terre sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.

Le coefficient de biotope surfacique minimal à respecter est applicable au terrain, en plus du taux de pleine-terre minimal exigé.

Les surfaces prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope surfacique* sont affectées des coefficients de pondération indiqués dans lexicque (Partie 1 du règlement).

12.2. PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur*. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Île-de-France.
- 8 unités de plantation* minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espaces libres*, dont au moins 1 arbre de grand développement.
- 3 unités de plantation* minimum sont réalisées par tranche de 2 places de stationnement extérieures.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement). Les essences locales seront ainsi privilégiées.

Article UX-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT LES « ESPACES D'INTERETS ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER » REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de substrat est d'au moins 20 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 4 du règlement).
- La conception des clôtures* doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture* est inférieur à 10 m.

13.2. ESPACES BOISES CLASSES*

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.3. ARBRES REMARQUABLES

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence-

13.4. LISIERES

- Aucune construction ne peut être implantée dans la bande de protection des lisières de massifs boisés figurant sur le plan de zonage.

13.5. PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe 4 du règlement). Les essences locales seront privilégiées.

13.6. MARES ET PLANS D'EAU

- La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

Article UX-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation* sera notamment privilégiée.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre*, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UX-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher* et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

15.1 DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions* de constructions existantes :

- Dans les constructions comportant **plus de 2 logements**, ou accueillant des activités de bureaux, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* (SdP) créée ou du nombre de logements ou chambres créés.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	2 places par logement, dont au moins 1 extérieure*
Hébergements	1 place pour 5 logements
Bureaux	1 place pour 55 m ² de SdP
Artisanat	1 place pour 50 m ² de SdP
Commerces de détail	3 places pour 50 m ² de SdP
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	2 places pour 100 m ² de SdP
Commerce de gros	1 place pour 250 m ² de SdP
Industrie	1 place pour 100 m ² de SdP

Entrepôt	< 5000m ² de SDP	1 place pour 250 m ² de SdP
	> 5000m ² de SDP	1 place pour 500 m ² de SdP
Restauration		1 place pour 20m ² de SdP
Hôtels, autre hébergements touristiques		1 place par chambre
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.		Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Normes de stationnement des vélos

- Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :
 - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches;
 - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès* aux constructions ;
- Pour toute construction à partir d'une surface de plancher* supérieure à 200 m² de surface de ou pour toute extension* créant plus de 200 m² de surface de plancher*, il est exigé une surface minimale pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement	1,5 place/logement
Hébergement	Il n'est pas fixé de norme
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher*
Artisanat	Il n'est pas fixé de norme
Commerces de détail	- Jusqu'à 300 m ² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de SdP : 1 place pour 100 m ² .
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Commerce de gros	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher*
Industrie	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher*
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 2000 m ² de surface de plancher*
Restauration	1 aire de 3 m ² par tranche de 200 m ² de surface de plancher
Hôtels	Il n'est pas fixé de norme
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minimum de 1 place pour 200 m ²

Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

- Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

- Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher* totale atteint les seuils ci-dessous :
 - Pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
 - Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher* à destination d'entrepôts et de commerce de gros.
- L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :
 - Largeur : 3,50 m
 - Longueur : 8 m
 - Hauteur* : 4,20 m
- Ou les caractéristiques suivantes :
 - Hauteur* : 4,20 m
 - Surface : 35 m²

15.2. MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions et/ou plusieurs destinations ou sous-destinations, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement communes.
- Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places réalisées au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement communes, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, (à moins de 300 mètres de la construction principale) soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UX-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

16.1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain* ou sur un terrain* voisin.
- Les voies* en impasse, d'une longueur supérieure à 20 mètres linéaires, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraisons, et d'enlèvements des déchets.

16.2. CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès* doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès* devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement* peuvent s'appliquer.

Article UX-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

17.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le raccordement devra avoir un regard ou chambre de comptage qui devra

se situer sous le domaine public en limite de propriété et être accessible en permanence. Le regard devra être protégé contre le gel ;

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et hors zone d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain*.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à l'autorisation préalable du service public d'assainissement qui peut imposer des prétraitements avant rejet.

17.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5 STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS

- Pour toute construction nouvelle :
 - un lieu de stockage des déchets ménagers doit être prévu. Ce lieu de stockage doit être adapté à la gestion des flux de déchets ménagers,
 - un lieu de stockage pour les encombrants doit venir compléter ce lieu destinés aux flux de déchets ménagers.
 - Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les usagers.
- Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

ZONE 1AUX

Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité

Article 1AUX-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée SOUS CONDITION Se reporter à l'indice
---	-----------------------	---	-----------------------	---	---

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	1AUX
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacle	
	4.5 Equipement sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

		1AUX
Les autres usages et occupations	Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicule destinés à la destruction,	✗
	Les affouillements et exhaussements, non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais	△ ⁵
	Les garages collectifs de caravanes* de gardiennage ou d'hivernage.	✗
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	△ ⁶

Article 1AUX-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

CONDITIONS SUIVANTS LES NUMEROS MENTIONNES DANS LE TABLEAU DE L'ARTICLE 1AUX-1 :

1. Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, sous réserve que leur surface ne dépasse pas 100m² de surface de plancher*.
2. Les constructions destinées à l'hébergement sous réserve que leur implantation soit compatible avec les activités présentes aux alentours.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve que leur implantation soit compatible avec les activités présentes aux alentours.
4. Les constructions destinées à de l'entrepôt sous condition d'être liée à une autre activité économique.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article 1AUX-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUX-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en recul* d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies et des emprises publiques. Le recul* est porté à 75m le long de la RN104.
- **En secteur 1AUXb**, le recul* est porté à 50 mètres, le long de la RD57.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en respectant un recul* minimum de 0,5 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté.

Article 1AUX-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives, en respectant les distances minimales* suivantes :
 - En cas de façade*(s) sans baie* : la distance de retrait* doit être au moins égal à 4 mètres.
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) : la distance de retrait* doit être au moins égal à 8 mètres au droit de la baie*.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en respectant un recul* minimum de 0,5 m par rapport à l'alignement* existant ou projeté.

Article 1AUX-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) au moins sur l'une des façades* opposées : la distance doit être au moins égale à la hauteur* de façade* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
 - En cas de façade*(s) sans baie* ou d'annexes* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

6.2. DISPOSITION PARTICULIERE

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUX-7 : Emprise au sol* des constructions

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 60%.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUX-8 : Hauteur* des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- Dans le **secteur 1AUXb**, cette hauteur* pourra être portée à 25 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent, sous condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise totale de la construction.
- **Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :**
 - les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur* ;
 - Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques dans la limite de 40 cm et autres édifices techniques industriels ou assimilés ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur* ;
 - les garde-corps.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 1AUX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Article 1AUX-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

Sans objet

Article 1AUX-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 1AUX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Article 1AUX-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Article 1AUX-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 1AUX-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUX-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Article 1AUX-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Se reporter au règlement de la zone UXa.

Dispositions applicables dans les zones naturelles

ZONE N

Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

✓	Destination autorisée	✗	Destination interdite	△ ¹	Destination autorisée SOUS CONDITION Se reporter à l'indice
---	-----------------------	---	-----------------------	----------------	---

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	N	Nc	Ni	Np
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole			✗	
	1.2 Exploitation forestière	△ ¹	✗	△ ¹	✗
2. Habitation	2.1 Logement	△ ²		✗	△ ²
	2.2 Hébergement			✗	
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail			✗	
	3.2 Restauration			✗	
	3.3 Commerce de gros			✗	
	3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle			✗	
	3.5 Cinéma			✗	
	3.6 Hôtels			✗	
	3.7 Autres hébergements touristiques			✗	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		△ ³ △ ⁴		✗
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		△ ⁴		✗
	4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗	
	4.4 Salles d'art et de spectacle		△ ⁴		✗
	4.5 Equipement sportifs		△ ⁴		✗
	4.6 Lieux de culte			✗	
	4.7 Autres équipements recevant du public		△ ⁴		✗
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie			✗	
	5.2 Entrepôt			✗	
	5.3 Bureau			✗	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition			✗	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne			✗	

		N	Nc	NI	Np
Les autres usages et occupations	Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicule destinés à la destruction,	✗			
	Les affouillements et exhaussements, non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais	△ ⁵			✗
	Les cheminements piétonniers et cyclables	✓	△ ⁶		
	Les garages collectifs de caravanes* de gardiennage ou d'hivernage.	✗			
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗			
	Les ICPE soumise à autorisation.	△ ⁷	✗	△ ⁷	✗

Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

CONDITIONS SUIVANTS LES NUMEROS MENTIONNES DANS LE TABLEAU DE L'ARTICLE N-1 :

1. Les constructions à destination d'exploitation forestière sous réserve d'une bonne intégration paysagère,
2. Les extensions* des **habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes* à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre le caractère naturel ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 20 m² d'emprise ou 20% de surface de plancher* supplémentaire par construction, sans excéder 50 m² d'emprise par unité foncière* ;
 - dans un périmètre de 12 mètres maximum depuis les façades* principales ou secondaires des bâtiments existants.
3. Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur le terrain* sur lequel ils sont implantés.
4. Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur l'unité foncière* sur laquelle ils sont implantés :
 - Les aménagements et installations à vocation de sports ou loisirs, ainsi que les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
 - Les locaux techniques et sanitaires nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
6. Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition d'être réalisés en matériaux perméables, 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 gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité

écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau

7. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CHAMP D'APPLICATION

- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*
 - *voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;*
 - *voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 3,5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 3,5 m relèvent de l'article 5).*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade* et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
 - *les éléments de modénature*, les marquises et les débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

4.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en recul* d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques. Ce recul* est porté à 75 mètres par rapport à la RN104.
- Toute nouvelle construction, imperméabilisation, artificialisation ou tout nouveau remblai doivent s'implanter en recul* de 20 mètres minimum vis-à-vis des berges de l'Yerres.

4.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
 - *les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage ;*
 - *les perrons non clos et escaliers d'accès* ;*
 - *les terrasses de moins de 60 cm de hauteur* par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.*

5.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait*. En cas de retrait*, il convient de respecter les distances minimales* suivantes :
 - En cas de façade*(s) sans baie* : le recul* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
 - En cas de baie*(s) dans la toiture dont la pente est inférieure à 45° : le recul* doit être au moins égal à la moitié de hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) : le recul* doit être au moins égal à 8 mètres au droit de la baie*.
- Les constructions annexes* peuvent être implantées sur toute limite séparative* ou en retrait*. En cas de retrait*, celui-ci doit être au moins égal à 0,5 mètres.

5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
 - *les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;*
 - *les perrons non clos et escaliers d'accès*.*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) au moins sur l'une des façades* opposées : la distance doit être au moins égale à la hauteur* de façade* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
 - En cas de façade*(s) sans baie* ou d'annexes* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ou pour les annexes* de moins de 10m² d'emprise au sol* ;
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension* et de surélévation* peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie* nouvelle ou agrandissement de baie* existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retrait*s prévus ci-dessus.

Article N-7 : Emprise au sol* des constructions

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- En **secteurs NI**, l'emprise au sol* des constructions, y compris les annexes*, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.
- En **secteurs Nc**, l'emprise au sol* des constructions, y compris les annexes*, ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière*.
- Dans le **reste de la zone N**, le total cumulé de l'emprise au sol* des extensions* et des annexes* à construire des habitations existantes est limité à 40 m² ou à 40% de l'emprise au sol* de l'habitation initiale, sans être supérieur à 80 m².

Article N-8 : Hauteur* des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- *La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain* naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.*
- *Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :*
 - *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur* ;*
 - *Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques dans la limite de 40 cm ;*
 - *Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur* ;*
 - *Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.*

8.1. DISPOSITIONS GENERALES

- En **secteur NI**, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère* ;
- Dans le **reste de la zone N**, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère*. Cette hauteur* est portée à 15 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- La hauteur* maximale totale des abris de jardin et des annexes* est fixée à 3 mètres au faîtage* ou au sommet de l'acrotère*.

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante* dont la hauteur* à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur* maximale autorisée :
 - les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection doivent s'inscrire dans le gabarit* initial du bâtiment.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s’insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain*. La construction tiendra compte de la pente du terrain*. Les remblais et les décaissements de terrain* seront limités au strict nécessaire et favoriseront l’intégration paysagère des constructions.
 - Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- ASPECT DES MATERIAUX :
- A l’exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduit ne peuvent être laissés apparents.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les vitrages réfléchissants sont interdits.
 - Les revêtements et l’emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l’environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...).
- FAÇADES* :
- Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s’harmoniser avec l’environnement extérieur.
 - Les murs pignons* aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.
 - Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu’une harmonie dans la disposition des percements (portes, baies*, ...) y compris avec les baies* de toiture.
 - Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade*.
 - Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d’une architecture contemporaine et innovante dont l’intégration architecturale dans l’environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- TOITURES :
- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes*, des extensions* devront s’intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d’ensemble sur le terrain*.
 - A l’exception des vérandas, des toitures-terrasses et des annexes*, les toitures à pentes seront composées d’un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
 - Les matériaux de couverture des annexes* doivent s’harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
 - Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
 - Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m.
 - Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d’une pente comprise entre 35° et 45°. Cette disposition ne s’applique pas aux annexes*, aux extensions* inférieures à 25 m² d’emprise ainsi qu’aux équipements d’intérêt collectif et les services publics.
 - Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes* accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative*.

- La couverture des constructions doit être de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- L'aspect tôle ondulée est interdit.

➤ **ELEMENTS TECHNIQUES :**

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques, ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades*.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l'alignement*.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur...

➤ **LES CLOTURES :**

Les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

➤ **RESTAURATION* DES BATIMENTS EXISTANTS :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations*.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature*).
- Les murs en pierre de taille, en meulières ou en brique prévus pour être apparents doivent être conservés et restaurés, en préservant les matériaux d'origine.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante*. La création de baies* de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade* principale.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

➤ **L'EXTENSION* ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :**

- Les extensions* d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade*.
- En cas d'extension* d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension* doivent également être dotées de volets battants.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI* REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

10.1. Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension* dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures*, les baies* en façade*, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

L'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » s'applique en complément du règlement écrit et graphique afin de contribuer à la préservation des éléments du paysage et à l'amélioration de l'ensemble du territoire en termes d'habitats naturels et de transparence au déplacement des espèces

NB : les pétitionnaires sont invités en complément des règles ci-après et de l'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » à consulter le cahier des préconisations biodiversité de Combs-la-Ville annexé au PLU.

Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres* des terrains* voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, ainsi qu'à la conservation de la pleine terre.
- Au moins 70% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...).

Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT LES « ESPACES D'INTERETS ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER » REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de substrat est d'au moins 15 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 3 du règlement).
- Les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

13.2. ESPACES BOISES CLASSES*

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.3. ARBRES REMARQUABLES

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence-

13.4. LISIERES

- Aucune construction ne peut être implantée dans la bande de protection des lisières de massifs boisés figurant sur le plan de zonage.

13.5. PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe 4 du règlement).

13.6. MARES ET PLANS D'EAU

- La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation* sera notamment privilégiée.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre*, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant et justifié au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

16.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les accès* doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès* devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement* peuvent s'appliquer.

Article N-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

17.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le raccordement devra avoir un regard ou chambre de comptage qui devra se situer sous le domaine public en limite de propriété et être accessible en permanence. Le regard devra être protégé contre le gel ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et hors zone d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que

la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain*.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à l'autorisation préalable du service public d'assainissement qui peut imposer des prétraitements avant rejet.

17.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Dispositions applicables dans les zones agricoles

ZONE A

Section 1 : Destination des constructions*, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (23)	A	Ap
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	△ ¹	×
	1.2 Exploitation forestière	×	
2. Habitation	2.1 Logement	△ ² △ ³	△ ³
	2.2 Hébergement	△ ⁴ △ ⁵	×
3. Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail	△ ⁵	×
	3.2 Restauration	△ ⁵	×
	3.3 Commerce de gros	×	
	3.4 Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	△ ⁵	×
	3.5 Cinéma	×	
	3.6 Hôtels	△ ⁵	×
	3.7 Autres hébergements touristiques	△ ⁵	×
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	△ ⁶	×
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ⁶	×
	4.3 Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	
	4.4 Salles d'art et de spectacle	×	
	4.5 Equipement sportifs	×	
	4.6 Lieux de culte	×	
	4.7 Autres équipements recevant du public	△ ⁶	×
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	×	
	5.2 Entrepôt	△ ⁴	×
	5.3 Bureau	×	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	×	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	

		A	Ap
Les autres usages et occupations	Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicule destinés à la destruction,		✗
	Les affouillements et exhaussements, non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais	△ ⁷	✗
	Les cheminement piétonniers et cyclables	✓	△ ⁸
	Les garages collectifs de caravanes* de gardiennage ou d'hivernage.		✗
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables		✗
	Les ICPE soumise à autorisation.		✗
	Les installations de production d'énergie	△ ⁹	✗

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

CONDITIONS SUIVANTS LES NUMEROS MENTIONNES DANS LE TABLEAU DE L'ARTICLE A-1 :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;
 - dans la limite d'une construction par exploitation.
- Les extensions* des **habitations existantes** et les constructions annexes* à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 20 m² ou 20% de surface de plancher* supplémentaire par construction, sans excéder 60 m² par unité foncière* ;
 - dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades* principales ou secondaires des bâtiments existants.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière* ;
- Les destinations habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante* identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

7. Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
8. Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, 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 gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau.
9. Les installations de production d'énergie renouvelable **issue** de l'exploitation agricole.

(rappels) Trame des milieux humides avérés ou potentiels (classes A & B) et unités fonctionnelles :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'un périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CHAMP D'APPLICATION

- *Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*
 - *voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;*
 - *voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 3,5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 3,5 m relèvent de l'article 5).*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade* et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
 - *les éléments de modénature*, les marquises et les débords de toiture ;*
 - *en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;*
 - *les parties enterrées des constructions ;*
 - *les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;*
 - *les rampes de garage.*

4.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en recul* d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques. Ce recul* est porté à 75 mètres par rapport à la RN104 et à 30 mètres par rapport à l'A5.

- Toute nouvelle construction, imperméabilisation, artificialisation ou tout nouveau remblai doivent s'implanter en recul* de 20 mètres minimum vis-à-vis des berges de l'Yerres.

4.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
 - les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès* ;
 - les terrasses de moins de 60 cm de hauteur* par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

5.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions principales destinées à l'habitation peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait*. En cas de retrait*, il convient de respecter les distances minimales* suivantes :
 - En cas de façade*(s) sans baie* : celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
 - En cas de baie*(s) dans la toiture dont la pente est inférieure à 45° : celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) : celui-ci doit être au moins égal à 8 mètres au droit de la baie*.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole doivent être implantés en retrait*. Celui-ci doit être au moins égal à la hauteur* de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) avec un minimum de 10 mètres.
- Les constructions annexes* des habitations peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait*. En cas de retrait*, celui-ci doit être au moins égal à 0,5 mètres.

5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension*, de surélévation* ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
 - les éléments de modénature*, marquises, débords de toiture ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès*.

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :
 - En cas de façade*(s) avec baie*(s) au moins sur l'une des façades* opposées : la distance doit être au moins égale à la hauteur* de façade* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
 - En cas de façade*(s) sans baie* ou d'annexes* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension* et de surélévation* peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie* nouvelle ou agrandissement de baie* existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retrait*s prévus ci-dessus.

Article A-7 : Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

Article A-8 : Hauteur* des constructions

CHAMP D'APPLICATION

- La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain* naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur* ;
 - Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques dans la limite de 40 cm ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur* ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur* maximale des constructions destinées à l'habitation est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère* ;
 - 11 m au faîtage*.
- La hauteur* maximale totale des abris de jardin et des annexes* est fixée à 3 mètres au faîtage* ou au sommet de l'acrotère*.
- La hauteur* maximale des constructions liées à l'exploitation agricole est fixée à 15 mètres.

8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante* dont la hauteur* à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur* maximale autorisée :
 - les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit* initial du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain*. La construction tiendra compte de la pente du terrain*. Les remblais et les décaissements de terrain* seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

➤ ASPECT DES MATERIAUX :

- A l'exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...).

➤ FAÇADES* :

Tous bâtiments :

- Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons* aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades* principales.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans la disposition des percements (portes, baies*, ...) y compris avec les baies* de toiture.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade*.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine et innovante dont l'intégration architecturale dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Bâtiments techniques et agricoles :

- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur* ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage ou autre revêtement de façade*.

➤ TOITURES :

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes*, des extensions* devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain*.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses et des annexes*, les toitures à pentes seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
- Les matériaux de couverture des annexes* doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toiture terrasse*, les dispositifs devront être implantés avec un recul* de 1,5m du bord de la toiture.
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m.

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes*, aux extensions* inférieures à 25 m² d'emprise ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes* accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative*.
- La couverture des constructions doit être de ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- L'aspect tôle ondulée est interdit.

➤ ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques, ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades*.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l'alignement*.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur...

➤ LES CLOTURES :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.
- Elles doivent être perméables à la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture, conformément à l'article A-13.1

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

➤ RESTAURATION* DES BATIMENTS EXISTANTS :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations*.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature*).
- Les murs en pierre de taille, en meulières ou en brique prévus pour être apparents doivent être conservés et restaurés, en préservant les matériaux d'origine.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante*. La création de baies* de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade* principale.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

➤ L'EXTENSION* ET LA SURELEVATION DES BATIMENTS EXISTANTS :

- Les extensions* d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

- Les éléments d'ornementation existants (modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade*, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade*.
- En cas d'extension* d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension* doivent également être dotées de volets battants. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti* identifié

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI* REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

10.1. Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension* dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures*, les baies* en façade*, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

L'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » s'applique en complément du règlement écrit et graphique afin de contribuer à la préservation des éléments du paysage et à l'amélioration de l'ensemble du territoire en termes d'habitats naturels et de transparence au déplacement des espèces

NB : les pétitionnaires sont invités en complément des règles ci-après et de l'OAP « Maintien et amélioration des continuités écologiques » à consulter le cahier des préconisations biodiversité de Combs-la-Ville annexé au PLU.

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres* des terrains* voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, ainsi qu'à la conservation de la pleine terre.
- Au moins 60% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc...).

- Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation de bosquets multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade* et sur une largeur minimale de 3 mètres.



Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

LE REGLEMENT IMPOSE DES PROTECTIONS CONCERNANT LES « ESPACES D'INTERETS ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER » REPORTES SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de substrat est d'au moins 15 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe* 3 du règlement).
- La conception des clôtures* doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm tous les 5 mètres.

13.2. ESPACES BOISES CLASSES*

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

13.3. ARBRES REMARQUABLES

- La coupe et l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence-

13.4. PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe 4 du règlement).

13.5. MARES ET PLANS D'EAU

- La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. DISPOSITIONS GENERALES

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation* sera notamment privilégiée.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre*, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant et justifié au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques

16.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les accès* doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès* devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement* peuvent s'appliquer.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

17.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le raccordement devra avoir un regard ou chambre de comptage qui devra se situer sous le domaine public en limite de propriété et être accessible en permanence. Le regard devra être protégé contre le gel ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et hors zone d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et

d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain*.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques devra être soumis à l'autorisation préalable du service public d'assainissement qui peut imposer des prétraitements avant rejet.

17.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement collectif.
- L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ANNEXES DU REGLEMENT

Annexe 1 : Liste des patrimoines bâtis protégés

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
19 Rue de Sermonoise	BB3	<p data-bbox="762 577 1173 611" style="text-align: center;">Construction principale + clôture</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div>
87 Rue sermonoise	A 1245	<p data-bbox="818 1205 1114 1238" style="text-align: center;">Construction principale</p> <div style="text-align: center;">  </div>

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
1 bis Av de la Chesnaie	A 5228	<p data-bbox="820 264 1114 295" style="text-align: center;">Construction principale</p> 
1 Avenue de la Forêt	A 5690 A 3651	<p data-bbox="705 936 1228 967" style="text-align: center;">Construction principale + portail + clôture</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
2 Avenue de la Forêt	A 4032	<p data-bbox="820 264 1114 297" style="text-align: center;">Construction principale</p> 
6 Avenue de la Forêt	A 4034	<p data-bbox="820 1167 1114 1200" style="text-align: center;">Construction principale</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
8 Avenue de la forêt		<p data-bbox="820 264 1114 297">Construction principale</p>  A photograph of a three-story stone building with a gabled roof. The building features a mix of light-colored stone and red brick accents. There are three windows visible: a small window in the attic, a medium window on the second floor with a small balcony, and a larger window on the ground floor. A decorative wrought-iron fence is in the foreground.
24 Avenue de la Forêt	A 4037	<p data-bbox="820 1155 1114 1189">Construction principale</p>  A photograph of a stone building with a gabled roof, partially obscured by trees and a fence. The building has a mix of light-colored stone and red brick accents. There are two chimneys visible on the roof. A green sign is visible on the fence in the foreground.

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
25 Avenue de la forêt	A 4063	<p data-bbox="820 264 1114 293" style="text-align: center;">Construction principale</p> 
27 Avenue de la forêt	A 1894	<p data-bbox="820 913 1114 943" style="text-align: center;">Construction principale</p> 
2 Avenue Molière	A 1922	<p data-bbox="820 1534 1114 1563" style="text-align: center;">Construction principale</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Éléments protégés
6 Avenue de la république	A 327	<p data-bbox="820 264 1114 297">Construction principale</p> 
8 Avenue de la république	A 4021	<p data-bbox="831 996 1102 1030">Construction principale</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
12 Avenue de la république	A 4020	<p data-bbox="831 264 1102 293" style="text-align: center;">Construction principale</p> 
29 Avenue de la république	A 3718	<p data-bbox="831 808 1102 837" style="text-align: center;">Construction principale</p> 
30 Avenue de la république	A 360 A 5554	<p data-bbox="831 1442 1102 1471" style="text-align: center;">Construction principale</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés	
31 Avenue de la république	A 1499	Construction principale	
1 Rue Gustave Pitiot		Construction principale	
			
80 Rue de Varenes	A 5129	Construction principale	
			

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
3 Avenue de Quincy	A 5579	<p data-bbox="831 264 1102 293">Construction principale</p>  A three-story stone building with a red-tiled roof. The facade is made of light-colored stone. There are several windows with white shutters. A small porch with a white railing is visible on the ground floor. The building is surrounded by greenery and a black metal fence.
9 Allée de la framboisiere	A 4959	<p data-bbox="831 887 1102 916">Construction principale</p>  A two-story brick building with a brown roof. The facade is made of red brick with white decorative elements around the windows and doors. There are several windows with white shutters. The building is surrounded by trees and a white fence.

Adresse	Parcelle	Photo – Éléments protégés	
17 bis Rue des Marnières	A 313 A 314	Construction principale	
45 Rue des bergeries	A5072	Construction principale	
7 Rue de l'abbé Pierre		Construction principale	
			

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés	
28 Rue Gustave Pitiot		Construction principale	
1 Place du Père André Jarlan	A 1088	Ensemble du bâti - Eglise Saint Vincent	
			

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
10 rue de Verdun	A4107	<p data-bbox="582 248 1358 277">Ensemble du bâti - Château des Marronniers (Ancien Hôtel de Ville)</p> 
1 Place de la Fresnaye	A 5457	<p data-bbox="719 1055 1219 1084">Ensemble du bâti - Château de la Fresnaye</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Éléments protégés
1 Avenue de la république	A 4053	<p data-bbox="788 264 1145 293">2 annexes - Pavillon République</p> 
22 Rue du Chêne	B 1437	<p data-bbox="722 907 1214 936">Construction principale - Pavillon Chaussy</p> 
8 Rue de Lieusaint	A 1032 A 2549	<p data-bbox="746 1500 1190 1529">Construction principale - La Clavelière</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
1 Place du père André Jarlan	A 1087	<p data-bbox="778 255 1139 286">Construction principale - MJC</p> 
Ferme d'Egrenay	ZD 14 ZD 15 ZD 19 ZD 21 ZD 22 ZD 24 ZD 25 ZD 26 ZD 27 ZD 28 ZD 30	<p data-bbox="778 853 1155 884">Ensemble bâti – Ferme d'Egrenay</p> 
Rue du Haut du breuil	B 1761 B 1763 B 2490 B 2491 B 2492 B 3283 B 3284	<p data-bbox="762 1368 1177 1400">Ensemble bâti - Ferme des Copeaux</p>  

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
27 Rue du Chêne	BB 478 BB 479 BB 462 BB 464 BB 465	<p data-bbox="724 264 1214 293" style="text-align: center;">Ensemble bâti - Ancienne Ferme du Chêne</p> 
Moulin du Breuil		<p data-bbox="884 1406 1050 1435" style="text-align: center;">Ensemble bâti</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés
Rue Marguerite Yourcenar	A 4180	<p data-bbox="742 250 1197 280">Annexe - Pigeonnier de la Grande Ferme</p> 
85 rue Sommeville	A 4834	<p data-bbox="774 952 1157 981">Ensemble bâti - Ecole Sommeville</p> 

Adresse	Parcelle	Photo – Eléments protégés	
77 rue sermoise	A 3063	<p data-bbox="475 501 746 533">Construction principale</p> 	
4 rue des vallées	A 4087	<p data-bbox="671 797 1267 828">Construction principale - Ancienne Police Municipale</p> 	
ZAC Les portes de Sénart	ZH 103	<p data-bbox="675 1514 1264 1545">Annexe - Refuge Ornithologique du chêne Moreau</p> 	

Adresse	Parcelle	Photo – Éléments protégés
76 rue de Vaux la Reine	A 2979	<p data-bbox="794 253 1145 286">Ensemble bâti - Moulin Laliq</p>  <p data-bbox="612 1361 1321 1420">Par Yulyan — Travail personnel, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=28747290</p>

Annexe 2 : Liste des arbres protégés

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
3	Avenue de la République		Cèdre	
4	Avenue de la République		Sophora du Japon	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
8	Avenue de la République	A 4021	Cèdre	
	Le Grand Chêne	BB505	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
	Parc de la Clavelière	A 2549	Catalpa	
	Parc Central (allée des Maïs – allée des Blés)	BA 411	Chêne	
	Parc central (Allende)	AE 573	Cèdre	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
	Gymnase Allende	AE 572	Cèdre	
	Croisement Av jean jaures / Rue Georges Brassens	AH 805	Cèdre	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
10-12	Avenue Anatole France	A 2560	Cèdre	
	Angle Rue de la mare aux poiriers / Bois des Limosins	BA 215	Hêtre Pleureur	
10	Rue Sommeville		Sophora du Japon pleureur	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
13	Rue Sommeville		Séquoia géant	
5	Rue de Moissy	BB 1	Cèdre	
5	Allée du Parc de Menchy Villa Notre Dame	A 5055	Arbre aux quarante écus	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
	Place Claude Tournier / Rue Boissière	B 1663 B 1664	Cèdre	
	Esplanade Charles de Gaulle (Parc de la Mairie)	A 4916	2 Chênes	
	Esplanade Charles de Gaulle (zone boisée fermée)	A 4832	Platane	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
	Angle Rue du Marché / Allée du Poste	BB 444	Cèdre	
1	Avenue de la Chesnaie	A 5229	Cèdre	

Annexe 3 : Liste des mares et bassins de rétention protégés

Numéro de voie	Nom de chaussée	Parcelle	Coordonnées géographiques	Typologie
	Bois l'Evêque	AK0331	48.653453 , 2.574541	Mare
	Bois l'Evêque	AK0331	48.653689 , 2.575811	Mare
	Bois l'Evêque	AK0331	48.652867 , 2.57654	Mare
26	Rue de la futaie	AK0341	48.653738 , 2.577602	Mare
24	Rue Erik Satie	AH0788	48.65372 , 2.568924	Bassin de rétention
19	Rue Paul Eluard	AH0903	48.652175 , 2.566167	Bassin de rétention
6	Rue Antoine Lavoisier	AI0211	48.65282 , 2.560838	Bassin de rétention
2	Rue Pierre et Marie Curie	AI0146	48.655908 , 2.56004	Bassin de rétention
		0A5117	48.65296 , 2.556705	Bassin de rétention
		ZH0040	48.647691 , 2.563983	Bassin de rétention
		ZH0040	48.647733 , 2.564198	Bassin de rétention
		ZH0006	48.648272 , 2.568124	Bassin de rétention
		ZH0011	48.646585 , 2.569047	Bassin de rétention
		0A5157	48.653541 , 2.545766	Bassin de rétention
		0A5117	48.653124 , 2.556802	Bassin de rétention
40	Boulevard de l'Europe	0A5247	48.653525 , 2.551434	Bassin de rétention
		0A53	48.655892 , 2.54838	Bassin de rétention
71	Rue de la Cristallerie	0A4394	48.670332 , 2.551764	Mare
6	Rue du Breuil	0B0335	48.666506 , 2.574396	Mare
19	Rue de Chanteloup	ZE0002	48.652619 , 2.582332	Mare
		ZE0017	48.648968 , 2.585505	Mare
		ZD0025	48.65036 , 2.599022	Mare

Numéro de voie	Nom de chaussée	Parcelle	Coordonnées géographiques	Typologie
		ZC0002	48.648632 , 2.60607	Mare
		ZC0001	48.648428 , 2.606492	Mare
		ZX0015	48.662939 , 2.612723	Mare

Annexe 4 : Liste des espèces exotiques envahissantes

« Le terme « invasive » s’applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d’ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d’ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) sont fréquemment pris en considération et s’ajoutent aux nuisances écologiques. »

L’application des méthodes de l’EPPO et de Weber et Gut aboutit à l’élaboration d’une liste hiérarchisée des espèces invasives de la région Île-de-France comprenant 60 espèces ou groupes d’espèces, cf Tableau ci-après.

25 d’entre elles sont considérées comme des invasives avérées sur le territoire. Six sont inscrites dans la liste européenne et cinq sont émergentes. Toutes sont des plantes vasculaires à l’exception d’une, *Campylopus introflexus*, qui est une bryophyte (mousse). Conjointement à ces deux premières listes, 35 espèces ont été identifiées comme méritant une surveillance particulière. Parmi elles 17 intègrent la liste d’observation et 18 autres la liste d’alerte.

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	SC.	Indigénat	Nombre de maille	Première mention	Liste UE
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	Émergentes	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		Acc.	2	2006	
		Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule		Nat. (S.)	10	1990	X
		Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 / Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussies invasives		Nat. (S.)	12	1962	X
		Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique		Subsp.	7	1994	X
		Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs	X	Nat. (S.)	12	1990	
	Implantées	Acer negundo L., 1753	Erable negundo		Nat. (S.)	146	1858	
		Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		Nat. (S.)	27	1937	
		Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux		Nat. (E.)	224	1883	
		Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		Nat. (E.)	?		
		Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada		Nat. (S.)	78	1866	
		Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites		Nat. (S.)	47	1990	X
		Galega officinalis L., 1753	Sainfoin d'Espagne		Nat. (E.)	167	1799	
		Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase		Nat. (S.)	36	1899	X
		Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya		Nat. (S.)	39	1905	X
		Laburnum anagyroides Medik., 1787	Cytise faux-ébénier		Nat. (E.)	206	1879	
		Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		Nat. (S.)	110	1997	
		Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		Nat. (E.)	190	1992	
		Prunus cerasus L., 1753	Griottier	X	Nat.	44	1906	
		Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif		Nat. (S.)	65	1957	
		Reynoutria japonica Houtt., 1777 / Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922 / Reynoutria x bohémica Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		Nat. (E.)	343	1928	
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia		Nat. (E.)	509	1878			
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada		Nat. (E.)	317	1860			
Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage glabre		Nat. (E.)	161	1958			
Symphytotrichum sp*	Asters invasifs		Nat. (S.)	105	1990			
Syringa vulgaris L., 1753	Lilas	X	Nat. (S.)	76	1727			
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		Nat. (S.)	81	1821		
	Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		Nat. (E.)	187	1906		
	Bidens frondosa L., 1753	Bident à fruits noirs		Nat. (S.)	99	1821		
	Bromopsis inermis (Leys.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		Nat. (S.)	99	1911		
	Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleia du père David		Nat. (E.)	294	1923		
	Epilobium ciliatum Raf., 1808	Epilobe cilié		Nat. (S.)	119	1972		
	Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		Nat. (E.)	327	1871		
	Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada		Nat. (E.)	506	1876		
	Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette de Sumatra		Nat. (E.)	297	1995		
	Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour		Nat. (S.)	21	1934		
	Impatiens balfourii Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		Nat. (S.)	47	1943		
	Impatiens capensis Meerb., 1775	Balsamine du Cap		Nat. (S.)	24	1727		
	Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun		Nat. (S.)	30	1861		
	Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique		Nat. (S.)	113	1881		
	Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise		Nat. (E.)	200	1941		
	Senecio inaequidens DC., 1838	Sénéçon du Cap		Nat. (S.)	151	1989		
	Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		Subsp.	126	1906		
LISTE D'ALERTE	Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		Nat. (S.)	3	2000		
	Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate		Subsp.	3	1879	X	
	Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		Acc.	1	2012		
	Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline		Acc.	1	2010	X	
	Cornus sericea L.	Cornouiller soyeux			0			
	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		Acc.	6	1998		
	Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		Subsp.	9	1948		
	Egeria densa Planch., 1849	Elodée dense		Nat. (S.)	5	2002		
	Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		Cult.	1	1998		
	Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		Nat. (S.)	7	1849		
	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon		Nat. (S.)	13	1998	X	
	Lemna turionifera	Lenticule		Nat. (S.)	?			
	Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		Cult.	2	1996		
	Myriophyllum heterophyllum Michx.	Myriophylle hétérophylle			0		X	
	Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté		Nat. (S.)	1	2009		
	Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		Cult.	1	2003		
	Rhus typhina L., 1756	Sumac hérissé		Subsp.	10	2001		
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		Nat. (S.)	17	1999			

Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France. (SC : Sous conditions)

Le site Internet du centre de ressources dédié tient à jour la liste des espèces jugées envahissantes par région :

<http://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/#1569327751473-5bd5f309-07d>