



Commune de VOULANGIS

Plan Local d'Urbanisme

4-1. RÈGLEMENT

Pièce écrite

Projet arrêté le : 15 juillet 2019
Projet mis à enquête du 8 novembre au 9 décembre 2019
Projet approuvé le:

Cachet et signature du
Président

M. Ugo PEZZETTA



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr



SOMMAIRE

LEXIQUE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	11
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
CHAPITRE 1 - ZONE UA	17
CHAPITRE 2 - ZONE UB	33
CHAPITRE 3 - ZONE UC	49
CHAPITRE 4 - ZONE UE	65
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	71
CHAPITRE UNIQUE - ZONE 1AU	71
TITRE IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	85
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	85
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	95
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	95
ANNEXES	103
1. IDENTIFICATION DES SENTES CONCERNEES PAR L'INTERDICTION DE CREATION DE NOUVEAUX ACCES	105
2. LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES (ARBRES ET ARBUSTES).....	107
3. LISTE DES ESPECES INVASIVES	113
4. LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES EN MILIEU HUMIDE	117





Aux fins du présent règlement, on entend par :

➡ **Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

➡ **Construction annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (expl : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...).

➡ **Annexes isolées**

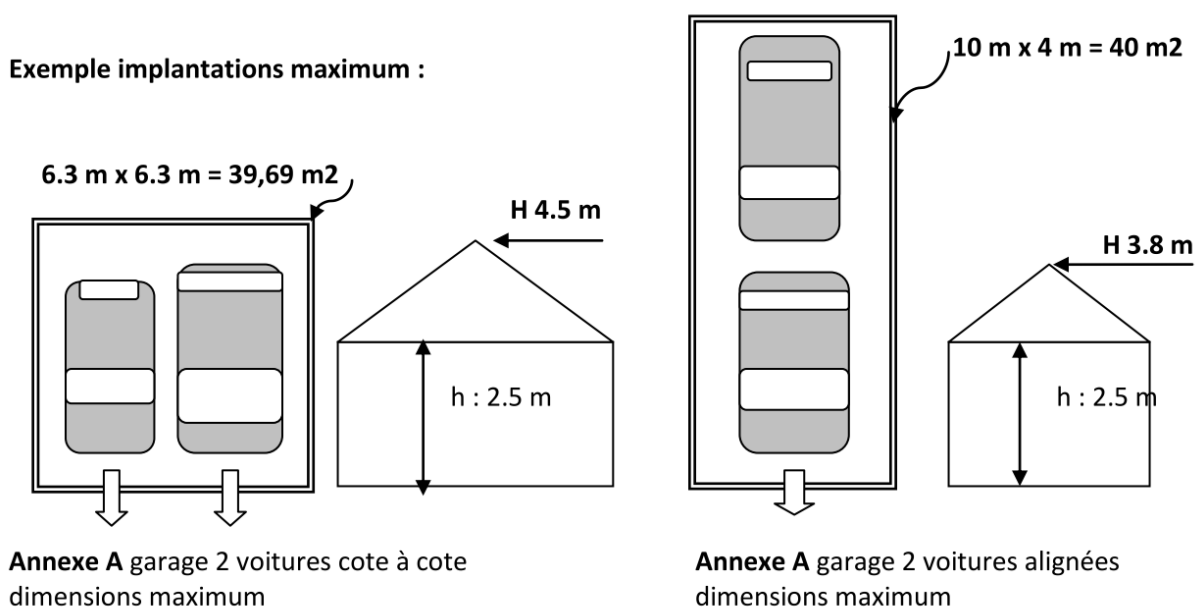
Ces annexes sont classées en 2 catégories en fonction de leur vocation :

- **Les annexes de type A**

- Hauteur totale maximum : 4,5 mètres au faîtage
- Surface de plancher maximum : 40 m²
- Le bâtiment devra respecter les règles générales de l'aspect extérieur et les règles de toiture mentionnées dans les articles 17 de chaque zone.
- Implantation dans la bande des 35 mètres
- Une annexe de type A maximum par unité de logement



Exemple implantations maximum :



- **Les annexes de type B**

- Hauteur totale maximum : 2,50 mètres au faîtage
- Surface de plancher maximum : 10 m²
- Implantation sur la parcelle
- Une seule annexe de type B par unité de logement
- Les toitures sont possibles avec revêtement bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Le changement de destination de ces annexes, à vocation de logement est interdit.

➡ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite 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.

➡ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



➡ Extensions

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

➡ 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.

➡ Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction).

➡ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

➡ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

➡ Surface de plancher

La surface de plancher de la construction 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 mètre ;
- 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 ou des celliers, annexes à 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.

➡ Voirie et accès

⇒ Voie et emprise publique : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.



➡ Destinations et sous-destinations identifiées aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacle • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition





Titre I : Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-1 et R 151-1, conformément aux dispositions de l'Article R 151-27 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Voulangis.

Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Divisions du territoire en zones

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte

- **LES ZONES URBAINES**

Article R*151-18 : Les zones urbaines sont dites « zones **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- ▶ **Zone UA** : Cette zone est identifiée sur les secteurs historiques de Voulangis qui regroupent les constructions anciennes du bourg.
- ▶ **Zone UB** : La zone UB correspond aux zones bâties implantées dans le bourg de Voulangis principalement caractérisées par un habitat pavillonnaire.
Le secteur UBo est identifié sur des secteurs de la zone UB où la création de voies privées nouvelles est autorisée afin de permettre une densification de la zone urbaine.



- ▶ **Zone UC** : La zone UC regroupe les constructions implantées à l'écart du bourg de Voulangis, sur le Faubourg de Crécy et le hameau de Saint-Martin. Dans cette zone, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.
- ▶ **Zone UE** : la zone UE regroupe les secteurs voués aux équipements publics

- **LES ZONES A URBANISER**

Article R*151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones **AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- ▶ **La zone 1AU** : regroupe le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Cette zone est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Document n°3 – OAP). L'urbanisation de la zone nécessite la réalisation des réseaux nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions (Eau, Assainissement, électricité, voirie,...).

- **LES ZONES AGRICOLES**

Article R*151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones **A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- ▶ La zone A affiche un secteur **Ap** inconstructible.

- **LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER.**

Article R*151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones **N** ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- ➡ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Réalisation d'un programme de logements intermédiaires (dont logement locatif social)	4 765 m ²	Commune de Voulangis
2	Elargissement de voirie	115 m ²	Commune de Voulangis
3	Création d'une place de retournement	300 m ²	Commune de Voulangis
4	Elargissement de voirie	45 m ²	Commune de Voulangis
5	Elargissement de voirie	15 m ²	Commune de Voulangis
6	Aménagement d'un carrefour	190 m ²	Commune de Voulangis
7	Création d'une voie en centre bourg	1860 m ²	Commune de Voulangis
8	Aménagement d'un carrefour	180 m ²	Commune de Voulangis
9	Elargissement de voirie pour créer un cheminement piéton le long de la rue du Lutin	295 m ²	Commune de Voulangis
10	Aménagement de places de stationnement.	190 m ²	Commune de Voulangis

- ➡ Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'Article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.
- ➡ Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ➡ Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure du massif forestier de Crécy.
- ➡ L'Espace naturel sensible « Marais et Coteau de Voulangis ».

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).



Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local :

Ces éléments sont les suivants :

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| - 75 rue de Villiers | - 4 Route de Saint-Martin |
| - 40 rue de Villiers | - 12 Rue de Saint-Martin |
| - 2 rue du Bout d'en haut | - 82 Route de Saint-Martin |
| - 74 rue de Villiers | - 2 rue de Saint-Martin |
| - 72 rue de Villiers | - 1 rue de Saint-Martin |
| - 68 rue de Villiers | - 7 rue du Lutin |
| - 28 rue de la Ronce | - 8 Impasse de Crécy |
| - 38 rue de la Ronce | - 9 Impasse de Crécy |
| - 40 rue de la Ronce | - 19 rue du Château d'eau |
| - 12 rue du Montoir | - 27 rue du Château d'eau |
| - 16 rue du Montoir | - 10 rue du Château d'eau |
| - 18 rue du Montoir | - 9 rue du Château d'eau |
| - 104 Route de Melun | - 101 route de Melun |
| - 65 rue du Bout d'en haut | - 94 Route de Melun |
| - 145 Route de Melun | - 15 rue de l'Orme |

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et



en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

Rappels règlementaires applicables à l'ensemble des zones :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.
- Par dérogation à l'Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent Article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113 du Code de l'Urbanisme.

Rappels concernant la prise en compte des zones humides potentielles :

Le rapport de présentation fait figurer les zones humides de classe B, identifiées par la DRIEE comme secteurs présentant une probabilité importante de zones humides mais où le caractère humides et les limites restent à vérifier et à préciser.

Pour rappel, tout projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau. On entend par milieu aquatique, tous les milieux en rapport avec de l'eau : eaux superficielles (cours d'eau, lac...) ou souterraines (prélèvements...), zones inondables, zones humides...





Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de salles d'art et de spectacle
- Les constructions à usage agricole sauf dans le cas cité à l'Article UA2
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les locaux d'entreposage (excepté ceux autorisés à l'Article UA2).
- Les constructions à vocation d'industries.
- Le changement de destination des annexes de type B à vocation de logement est interdit.

UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 500 m².
- Les entrepôts, s'ils sont directement liés à une activité implantée sur la propriété et à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- La reconstruction des bâtiments agricoles qui viendraient à être détruits.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, si leur aspect extérieur ne s'en trouve pas modifié, sauf à apporter une amélioration architecturale, et que le nouvel usage ne soit pas incompatible avec la vocation d'habitat de la zone (ne doit pas engendrer des nuisances et des risques envers la population résidente).



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3 – Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

UA 4 - Hauteur des constructions

- Le nombre de niveau habitable est limité à 3 soit R + 1 + combles.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées de type A ne doit pas dépasser 4,5 mètres au faîtage pour une toiture à double pente de 35° à 45°.
- La hauteur des annexes isolées de type B ne doit pas dépasser 2,50 mètres au faîtage.

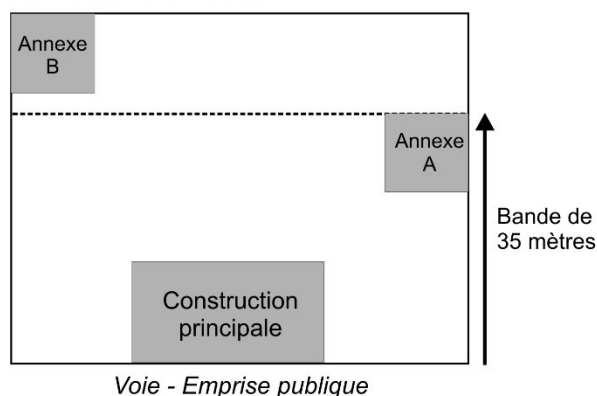
Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

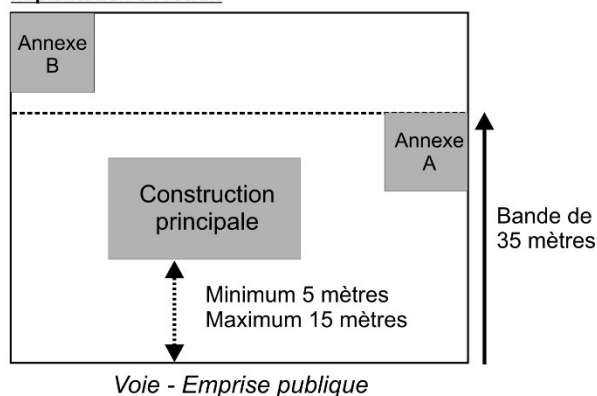
UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Au-delà d'une bande d'implantation de 35 mètres, mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques ou cours communes, existantes à la dernière date d'approbation du PLU), seules les annexes de type B sont autorisées.

Implantation à l'alignement



Implantation en retrait



- Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit en recul de celui-ci. Dans ce cas, les constructions devront observer une marge de recul minimum de 5 mètres et maximum de 15 mètres.
- En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'Article UA 17.



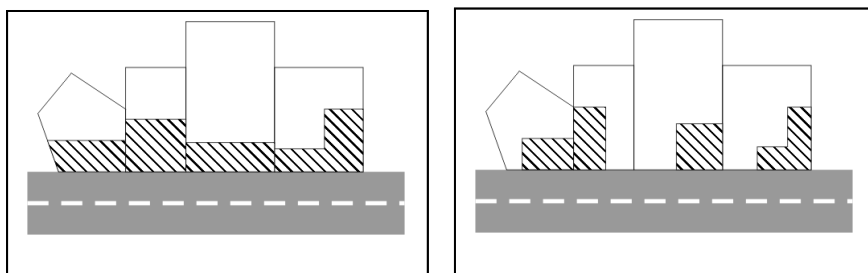
- Lorsque le faitage de toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, il doit l'être par rapport à l'alignement.
- Implantation des annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle (cf. définition des annexes dans la partie I) :
 - Les annexes type A d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 40 m² maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres. Il est autorisé une seule annexe A par habitation.
 - Les annexes type B d'une hauteur maximale de 2.5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 10 m² maximum peuvent s'implanter sur toute la parcelle. Il est autorisé une seule annexe B par habitation.
 - Les piscines peuvent s'implanter au-delà de la bande des 35 mètres.

Dérogations :

- Les bâtiments existants qui ne répondraient pas aux dispositions de l'Article UA14 ci-dessus, peuvent observer des aménagements ou des extensions mesurées, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

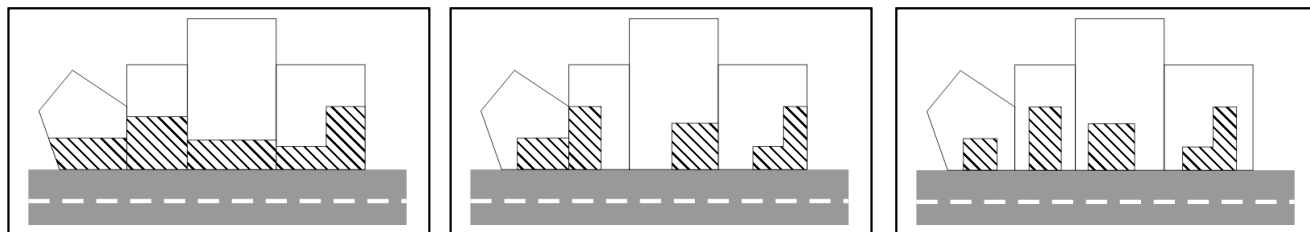
- Lorsque le faitage de la toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement, il doit l'être par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le front sur l'espace de desserte du terrain (voies publiques, cours communes) totalise une largeur de moins de 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives de propriété aboutissant à la voie de desserte.



Implantations possibles sur des parcelles de moins de 20 mètres de large en front de rue (voies existantes, cours communes)

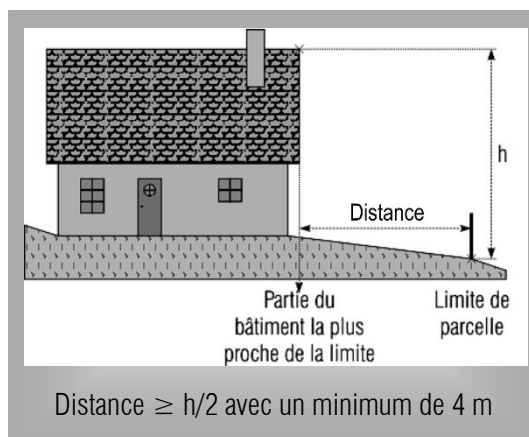


- Lorsque le front sur rue du terrain totalise une largeur de 20 mètres ou plus, les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété aboutissant aux voies, soit en retrait.

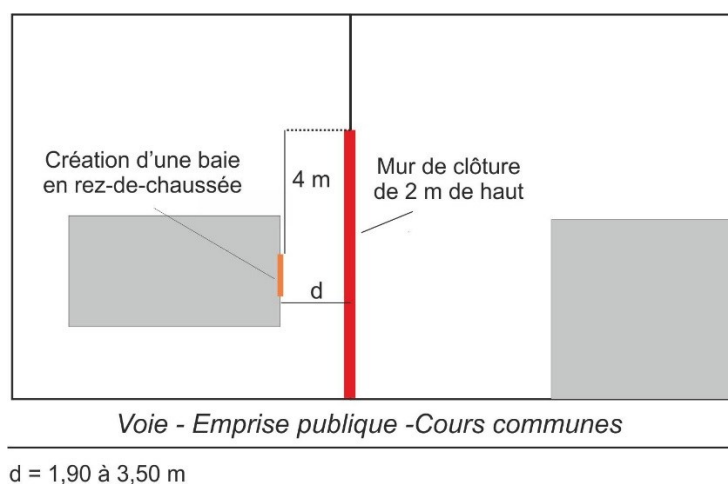


Implantations possibles sur des parcelles présentant un front de rue de 20 mètres ou plus

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres (Distance = Hauteur (h) divisée par 2). Toutefois, si la façade donnant sur la limite séparative ne comporte aucune ouverture (y compris en toiture), la distance d'implantation peut être ramenée à 3,50 mètres minimum.



- Les piscines doivent être implantées à plus de 3,50 mètres des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction existante est implantée à une distance comprise entre 1,90 m et 3,50 m d'une limite séparative de propriété, il pourra être percé des baies au rez-de-chaussée de la construction, s'il est édifié, sur la limite séparative faisant face à celle-ci, un mur de clôture de 2,00 m de hauteur allant de l'alignement de la voie de desserte jusqu'à 4 mètres au-delà de la baie.

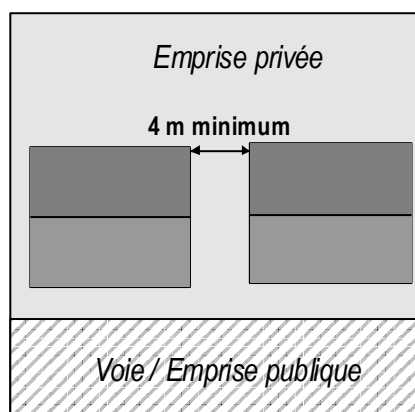


Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagement et extensions des bâtiments existants qui ne répondraient pas aux présentes dispositions, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions (habitations, annexes, bâtiment d'activité...) non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.



- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de



prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
 - architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
 - utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits :
 - les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - l'imitation d'une architecture typique d'autres régions,
 - les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
 - Le bardage bois avec des nœuds.

Toitures

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25 % de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboitement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (teinte brun - rouge flammé). La densité des tuiles sera au minimum de 40 tuiles au m². Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboitement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.



- Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture et ne pourront dépasser une surface de 40 % du versant
- Les toitures des constructions annexes isolées de type B sont possibles avec des revêtements bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.

Façades

Les ravalements seront réalisés de préférence en enduit de chaux teinté dans la masse selon les tons du nuancier du CAUE 77 et de finition grattée fin, lissée ou talochée et non de finition écrasée.

Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges.
- Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites



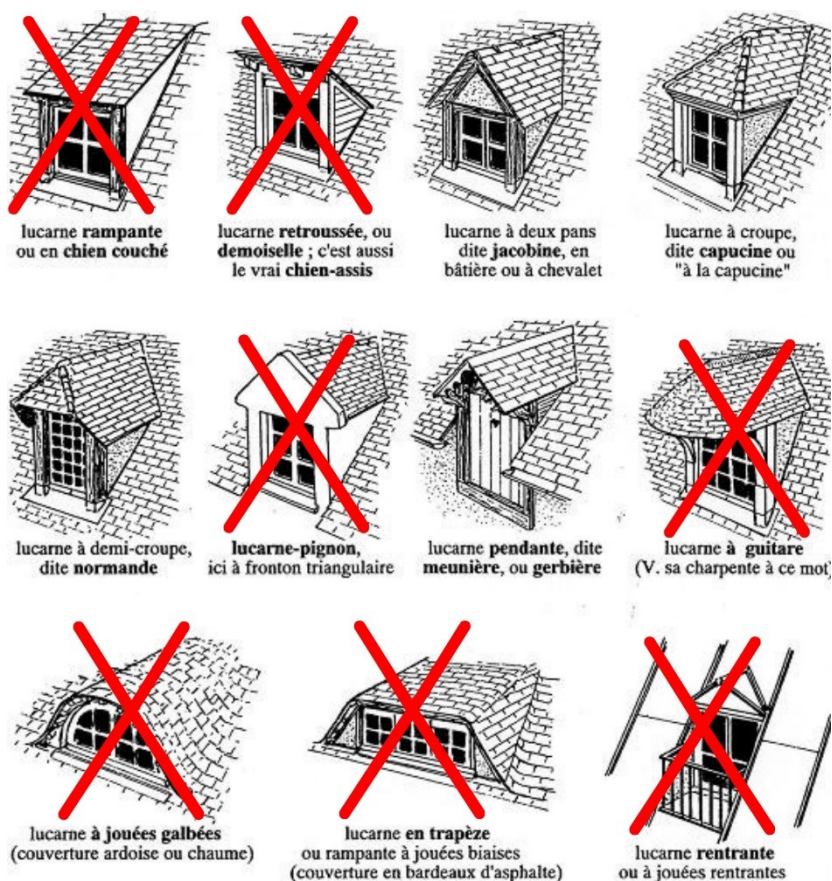
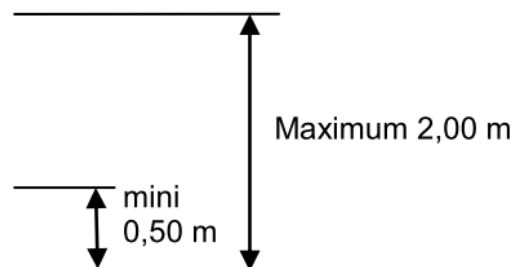
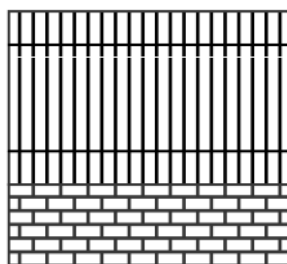
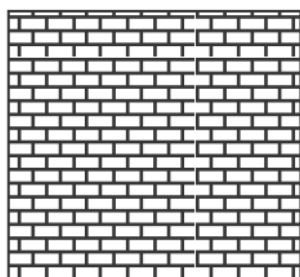


Illustration des différents types de lucarnes

11.4 Clôtures

- Sur l'alignement de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues".
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m, surmonté d'une grille métallique rigide (et non d'un grillage).



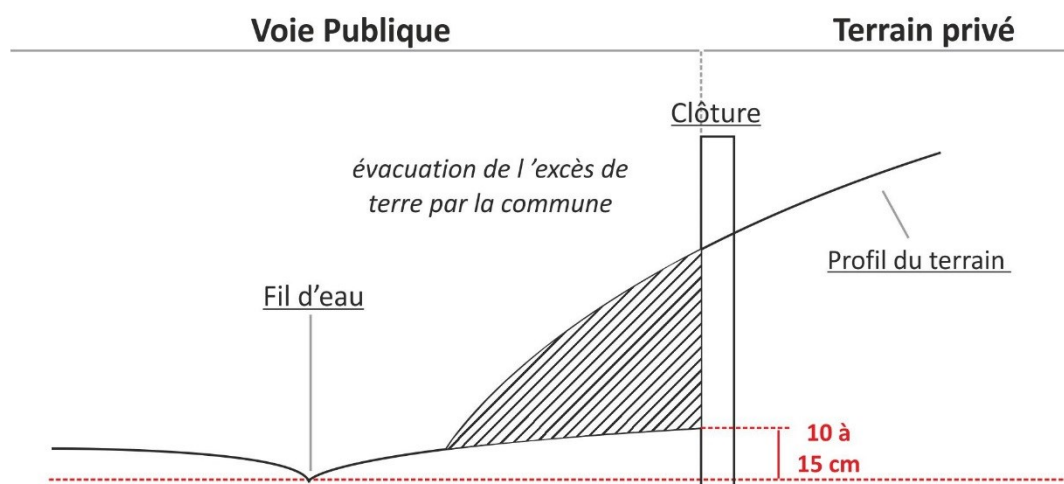
Mur maçonné Mur+Grille

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing,...) est interdit
- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00m au-dessus du niveau de la rue. Les clôtures autres que sur la voie de desserte ne pourront pas dépasser 2,00m de hauteur au dessus du terrain

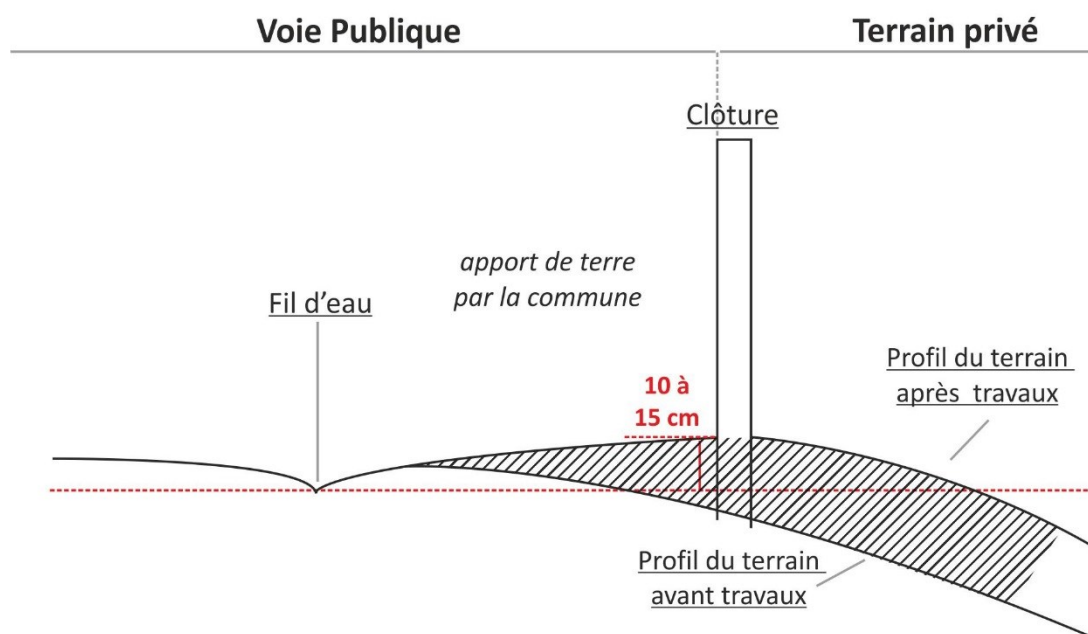


- Pour les terrains en surplomb ou en devers, la clôture sera construite sur la limite de parcelle pour la partie apparente, à partir du niveau du fil d'eau plus 10 à 15 cm. Si une bordure de trottoir existe, celle-ci sera prise comme référence et la pente du trottoir sera de 2 centimètres par mètre, descendante vers le caniveau.

IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN SURPLOMB



IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN DEVERS



- Afin de limiter les risques d'inondation des terrains depuis la voie de desserte, toutes les ouvertures au sol créées dans la clôture devront observer un seuil d'une hauteur comprise entre 10 et 15 centimètres au dessus du niveau de la voie de desserte (fil d'eau).

Mise à l'alignement :



- Pour les terrains non encore construits, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après leur mise effective à l'alignement et borné par un géomètre.

UA 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

UA 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Plusieurs bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La réglementation applicable sur ces bâtiments est présentée au « Titre I – Dispositions générales » du présent document.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il devra être préservé au minimum 20 % de la surface de la propriété (unité foncière) en espace non imperméabilisé.

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement d'une construction existante qui, à la dernière date d'approbation du PLU, ne respecterait pas la règle définie ci-dessus, ainsi que pour son extension modérée dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Il devra être réservé 10 % de la surface de la propriété (unité foncière) en espace vert.



Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

Opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 300 m² du terrain d'assiette de l'opération.

UA 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération sur l'unité foncière.
- Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.
- En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UA 14 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions modérées (dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la dernière date d'approbation du PLU) des constructions existantes, si leur destination reste inchangée, ou s'il n'en résulte pas un accroissement notable dans la capacité d'accueil en logement de la construction. Toute augmentation d'une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m² entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.



- Toute suppression d'un garage existant devra être compensée par la réalisation, sur la parcelle, d'une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être aménagé deux places au moins de stationnement par logement.
- Selon les dispositions de l'Article L.151-35 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de bureau, de service, d'activités ou d'affectation non résidentielle :

- Une place de stationnement doit être prévue par tranche de 55 m² de Surface de plancher.

Hébergements hôteliers, restauration :

- Il sera créé une place de stationnement pour :
 - une chambre d'hôtel
 - 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Opérations groupées et lotissements :

- Dans les opérations groupées comportant plus de 5 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 30 % du nombre de places de stationnement nécessaires.

Exemple : Projet de création de 12 logements = 24 places + 30 % (+7) = 31 places dont 7 banalisées (nombre arrondi au chiffre supérieur).

Il n'est pas fixé de règles pour les activités de commerces et d'artisanat présentant une surface de plancher inférieure à 50 m².

Normes de stationnement des vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces maximum et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés.
- Etablissement scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.



UA 15 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article UA 16 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation (existante à la date d'approbation du PLU) ou voie publique nouvellement créée et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain devra présenter un accès d'une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement,
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus d'un logement.

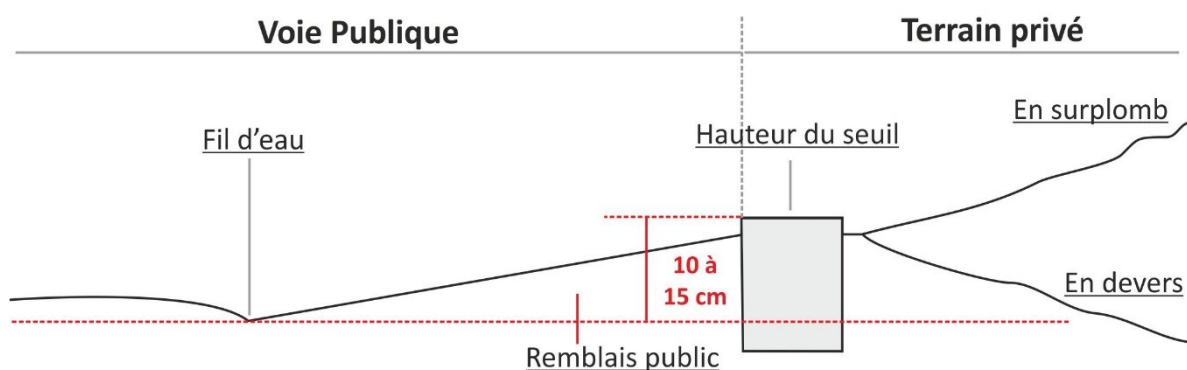
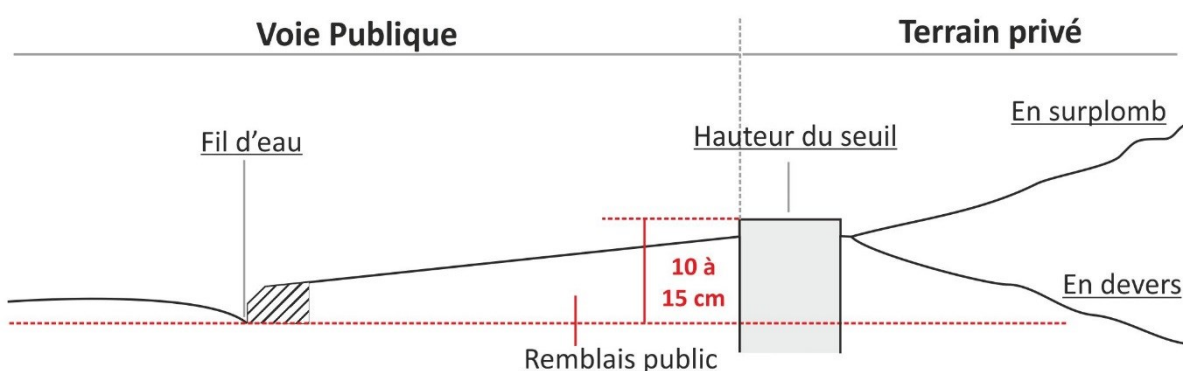
Cet accès doit se faire directement par une façade du terrain sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Tout nouvel accès est interdit sur les voies mentionnées ci-dessous (cf. Annexe 1) (à l'exception d'un passage piéton d'une largeur de 1,70 mètre maximum) :

- chemin du Clos Biget,
- ruelle de la Rondet,
- sente du Puits de la Lune,
- ruelle du Puits de la Lune,
- rue des Buttes,
- sente des Avernoes,
- ruelle des Favris,
- ruelle des Vignes,
- Sente de la Fontaine
- Sente du Clos Huché

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).



SANS TROTTOIR**AVEC TROTTOIR**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

SOUS-SECTION2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Rappel : le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux existants est exclusivement à la charge du porteur de projet.

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par le SPANC.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduares d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluvieux est interdite.



UA 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

En référence à l'article UA 25, le porteur de projet devra réaliser une étude géotechnique pour justifier de l'insuffisance des capacités d'infiltration sur sa parcelle et demander l'autorisation de rejeter les eaux pluviales dans le réseau collecteur.

UA 19 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés identifiés en zone UA sont les suivants :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
4	Elargissement de voirie	45 m ²	Commune de Voulangis



CHAPITRE 2 - ZONE UB

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de salle de spectacle,
- Les constructions à usage agricole sauf dans les cas cités à l'Article UB2
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à vocation industrielle.
- Le changement de destination des annexes de type B à vocation de logement est interdit.

UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 500 m².
- Les entrepôts s'ils sont directement liés à une activité implantée sur la propriété et à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, si leur aspect extérieur ne s'en trouve pas modifié, sauf à apporter une amélioration architecturale évidente. Et que le nouvel usage ne soit pas incompatible avec la vocation d'habitat de la zone (ne doit pas engendrer des nuisances et des risques envers la population résidente)
- La reconstruction de bâtiment agricole qui viendrait à être détruit.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UB 3 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du secteur UB0, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.



Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement d'une construction existante qui, à la dernière date d'approbation du PLU, ne respecterait pas la règle définie ci-dessus, ainsi que pour son extension modérée dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB 4 - Hauteur des constructions

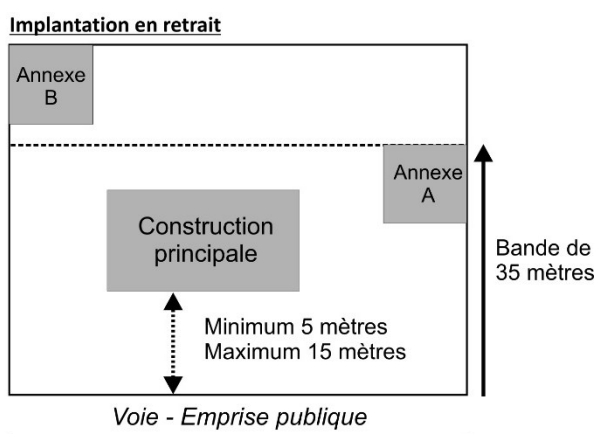
- Le nombre de niveau habitable est limité à 3 soit R + 1 + combles.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées de type A ne doit pas dépasser 4,5 mètres au faîtage pour une toiture à double pente de 35° à 45°.
- La hauteur des annexes isolées de type B ne doit pas dépasser 2,50 mètres au faîtage.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

UB 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent observer une marge de recul minimum de 5 mètres et maximum de 15 mètres.
- Au-delà d'une bande d'implantation de 35 mètres, mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques ou cours communes, existantes à la dernière date d'approbation du PLU), seules les annexes de type B sont autorisées.



- Lorsque le faitage de toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, il doit l'être par rapport à l'alignement.



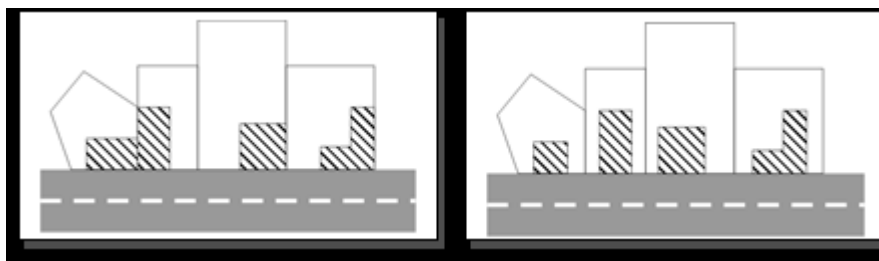
- Pour la réalisation de constructions à usage d'activités ou d'entrepôts, la profondeur de la bande constructible est portée à 50 mètres mesurée à compter de l'alignement de la voie de desserte.
- Au sein du secteur UBo : les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres et maximum de 15 mètres par rapport aux voies de desserte (voies publiques ou privées nouvellement créées). Au-delà d'une bande d'implantation de 35 mètres, mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques ou privées), seules les annexes de type B sont autorisées.
- Implantation des annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle (cf. définition des annexes dans la partie I) :
 - Les annexes type A d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 40 m² maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres. Il est autorisé une seule annexe A par habitation.
 - Les annexes type B d'une hauteur maximale de 2.5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 10 m² maximum peuvent s'implanter sur toute la parcelle. Il est autorisé une seule annexe B par habitation.
 - Les piscines peuvent s'implanter au-delà de la bande des 35 mètres.

6.2. Dérogations :

- Les bâtiments existants qui ne répondraient pas aux dispositions de l'Article UB14 ci-dessus, peuvent observer des aménagements ou des extensions mesurées, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

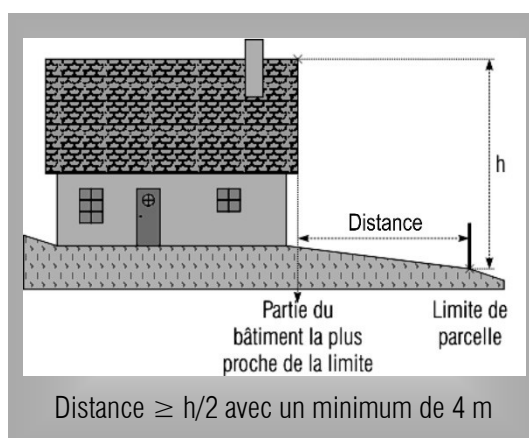
UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque le faitage de la toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement, il doit l'être par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées, soit sur une des limites séparatives de propriété aboutissant aux voies (ou à la cour commune), soit en retrait des limites séparatives.

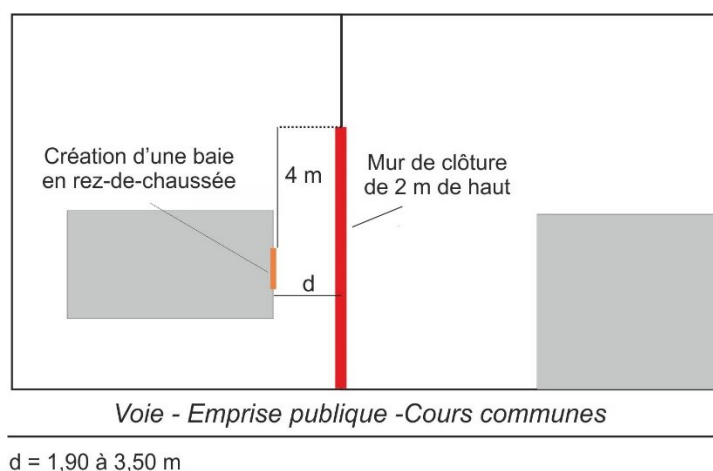


Implantations possibles par rapport aux limites séparatives

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres (Distance = Hauteur (h) divisée par 2). Toutefois, si la façade donnant sur la limite séparative ne comporte aucune ouverture (y compris en toiture), la distance d'implantation peut être ramenée à 3,50 mètres minimum.



- Les piscines doivent être implantées à plus de 3,50 mètres des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction existante est implantée à une distance comprise entre 1,90 m et 3,50 m d'une limite séparative de propriété, il pourra être percé des baies au rez-de-chaussée de la construction, s'il est édifié, sur la limite séparative faisant face à celle-ci, un mur de clôture de 2,00 m de hauteur allant de l'alignement de la voie de desserte jusqu'à 4 mètres au-delà de la baie.

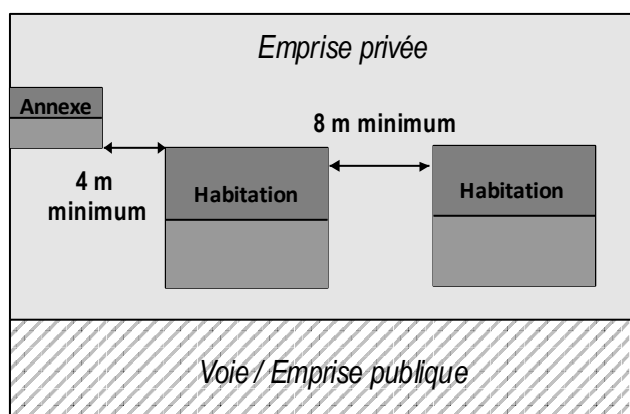


Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagement et extensions des bâtiments existants qui ne répondraient pas aux présentes dispositions, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres. Dans le cas de deux constructions (ou plus) à vocation d'habitation, cette distance est portée à 8 mètres minimum.



- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
 - architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles



(habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits :
 - les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - l'imitation d'une architecture typique d'autres régions,
 - les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
 - Le bardage bois avec des nœuds.

Toitures

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25 % de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboitement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (teinte brun - rouge flammé). La densité des tuiles sera au minimum de 40 tuiles au m². Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboitement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture et ne pourront dépasser une surface de 40 % du versant.
- Les toitures des constructions annexes isolées de type B sont possibles avec des revêtements bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.



Ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites

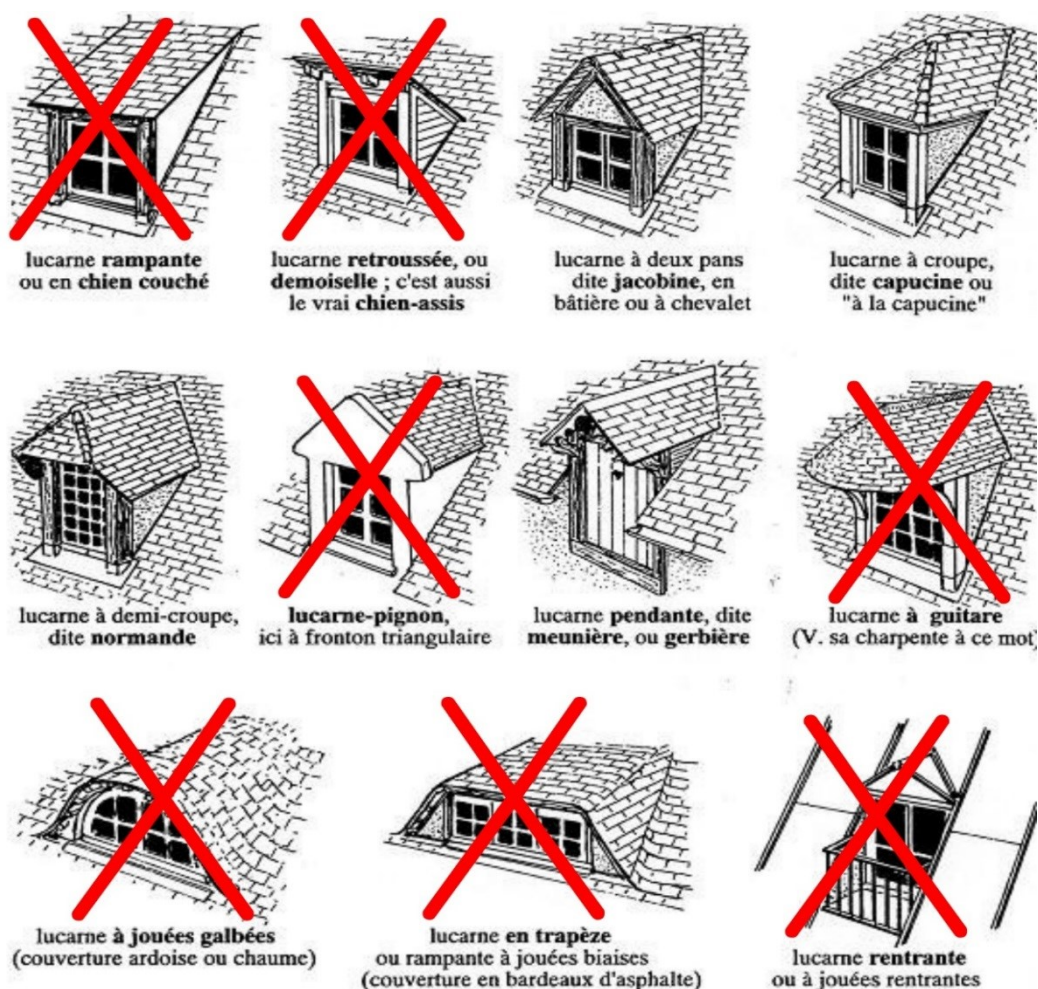


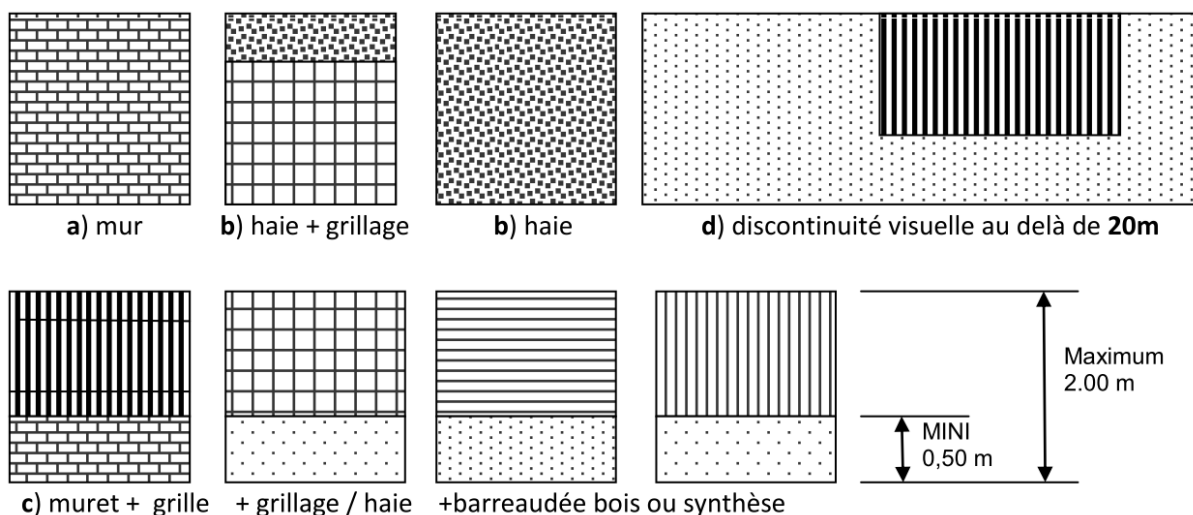
Illustration des différents types de lucarnes

Clôtures

- La clôture est construite sur l'alignement de la voie de desserte, un décrochement maximum de 5 mètres en retrait est possible au niveau de l'ouverture du portail.
- la clôture sera constituée au choix :

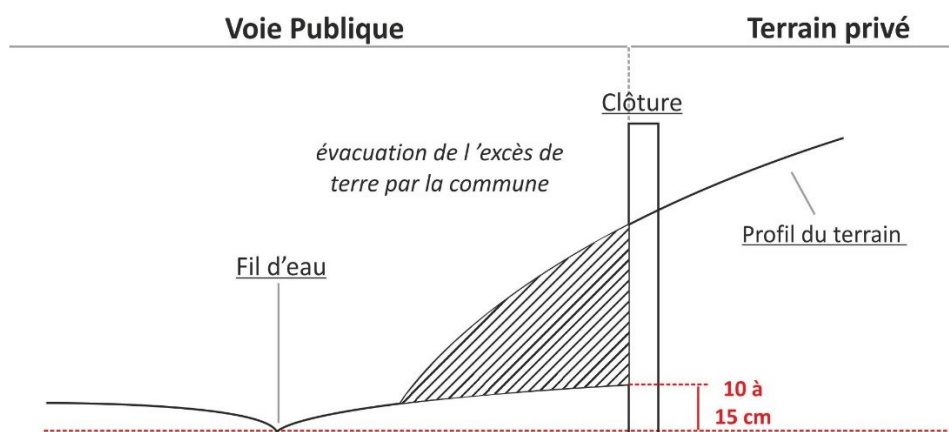


- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret de 0,50 m de hauteur minimum surmonté d'une grille métallique rigide, ou d'un grillage, ou d'un barreaudage en bois ou en matériaux de synthèse.
- éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 50 cm de hauteur.
- Soit, si la façade du terrain est supérieure à 20 m, le mur de clôture devra présenter des discontinuités visuelles.

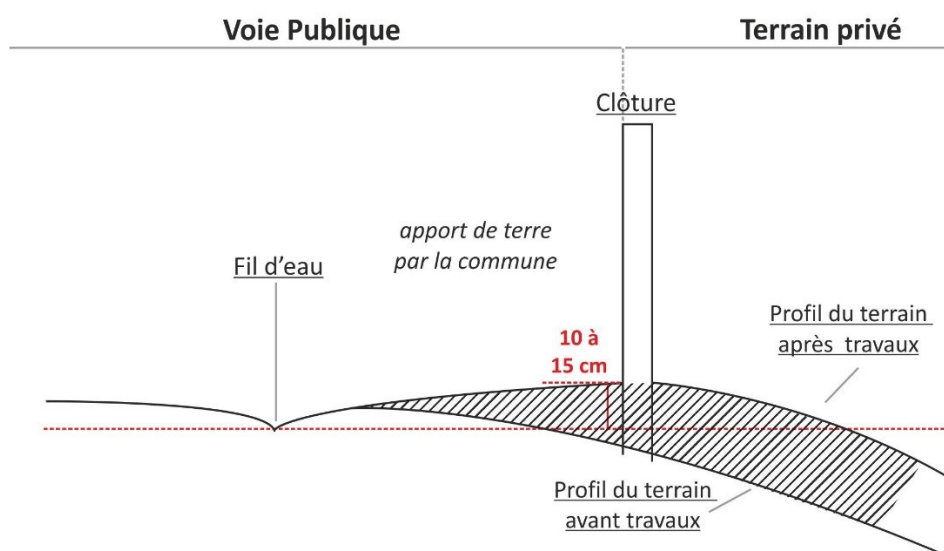


- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres au-dessus du niveau de la rue.
- Les clotures autres que sur la voie de desserte ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur au dessus du terrain.
- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert (briques creuses, parpaing,...) est interdit.
- Pour les terrains en surplomb ou en devers, la clôture sera construite sur la limite de parcelle pour la partie apparente, à partir du niveau du fil d'eau plus 10 à 15 cm. Si une bordure de trottoir existe, celle-ci sera prise comme référence et la pente du trottoir sera de 2centimètres par mètre, descendante vers le caniveau.

IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN SURPLOMB



IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN DEVERS



- Afin de limiter les risques d'inondation des terrains depuis la voie de desserte, toutes les ouvertures au sol créées dans la clôture devront observer un seuil d'une hauteur comprise entre 10 et 15 centimètres au dessus du niveau de la voie de desserte (fil d'eau).

Mise à l'alignement :

- Pour les terrains non encore construits, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après leur mise effective à l'alignement et borné par un géomètre.

UB 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;



- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Plusieurs bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La réglementation applicable sur ces bâtiments est présentée au « Titre I – Dispositions générales » du présent document.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il devra être préservé au minimum 30 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.
- Les coupes ou abattages d'arbres de haute tige devront faire l'objet d'une replantation, en nombre au moins équivalent, par des arbres d'essence indigène identique.
- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

Opérations d'ensemble :

- Dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 300 m² du terrain d'assiette de l'opération.

UB 13– Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération sur l'unité foncière.



- Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

Sous-section 4 – Stationnement

UB 14 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions modérées (dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la dernière date d'approbation du PLU) des constructions existantes, si leur destination reste inchangée, ou s'il n'en résulte pas un accroissement notable dans la capacité d'accueil en logement de la construction. Toute augmentation d'une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m² entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- Toute suppression d'un garage existant devra être compensée par la réalisation, sur la parcelle, d'une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

Nombre d'emplacements

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées.

Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau, de service, d'activités ou d'affectation non résidentielle :

- Une place de stationnement doit être prévue par tranche de 55 m² de Surface de plancher.

Hébergement hôtelier, restauration :

- Il sera créé une place de stationnement pour :
 - une chambre d'hôtel
 - 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...



Opérations groupées et lotissements :

- Dans les opérations groupées comportant plus de 5 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 30 % du nombre de places de stationnement nécessaires.

Exemple : Projet de création de 12 logements = 24 places + 30 % (+7) = 31 places dont 7 banalisées (nombre arrondi au chiffre supérieur).

Normes de stationnement des vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces maximum et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés.
- Etablissement scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

UB 15 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB 16- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation (existante à la date d'approbation du PLU) ou voie publique nouvellement créée et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain devra présenter un accès d'une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus d'un logement

Cet accès doit se faire directement par une façade sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



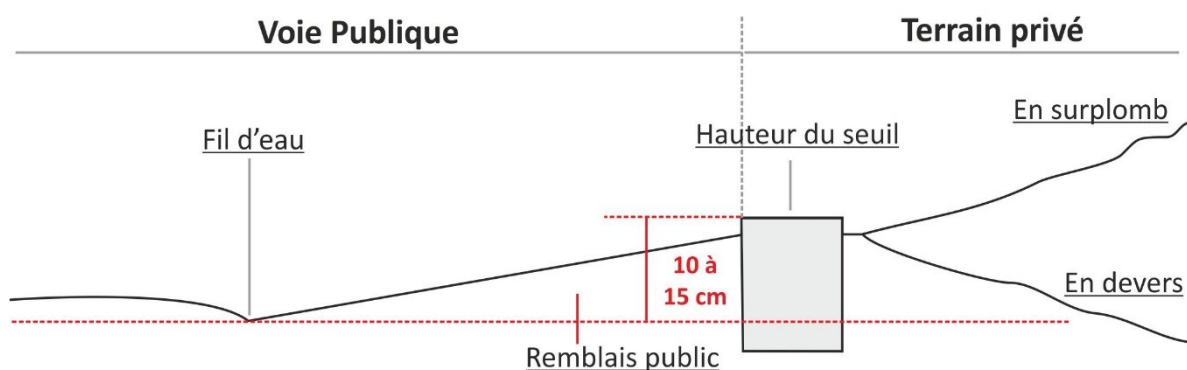
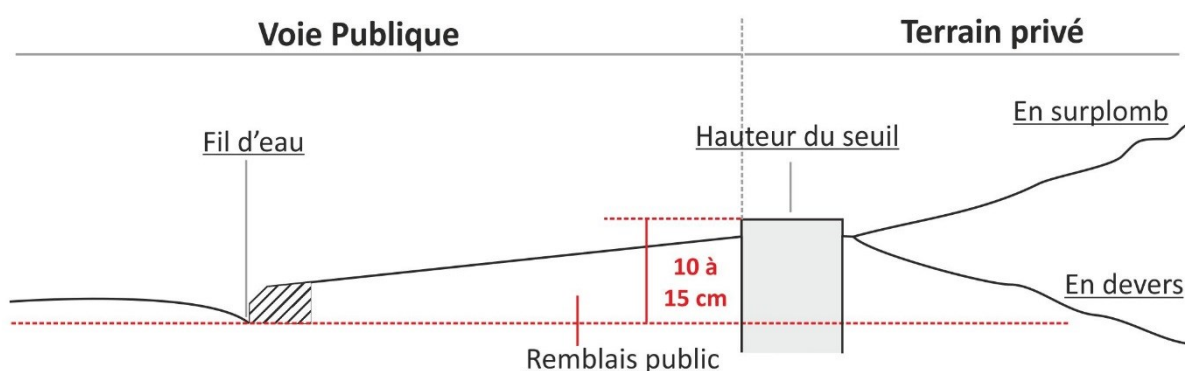
Au sein du secteur UBo : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation. La largeur des accès doit être conforme aux dimensions indiquées ci-dessus.

Tout nouvel accès est interdit sur les voies mentionnées ci-dessous (cf. Annexe 1) (à l'exception d'un passage piéton d'une largeur de 1,70 mètre maximum) :

- sente du Limaçon,
- rue du Limaçon,
- Sente des Coudrets (après la dernière maison construite),
- sente de la Fontaine du Limaçon,
- chemin du Clos Biget,
- ruelle de la Rondet,
- rue des Buttes,
- sente des Rousseaux,
- sente du Clos Huché,
- ruelle de Bessy,
- sente des Avernoes,
- ruelle des Ecoliers,
- sente de Moulangis au Montoir,
- chemin rural dit des Favris,
- sente du Puits de la Lune (en partie),
- ruelle du Puits de la Lune,
- sente des Brosses.

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).



SANS TROTTOIR**AVEC TROTTOIR**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



- Les voies publiques nouvelles (ou privées dans les secteurs UBo) doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques nouvelles (ou privées dans les secteurs UBo) doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UB 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Rappel : le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux existants est exclusivement à la charge du porteur de projet (y compris dans les secteurs UBo).

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par le SPANC.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.



- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluvieux est interdite.

UB 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

En référence à l'article UB 25, le porteur de projet devra réaliser une étude géotechnique pour justifier de l'insuffisance des capacités d'infiltration sur sa parcelle et demander l'autorisation de rejeter les eaux pluviales dans le réseau collecteur.

UB 19 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Les emplacements réservés identifiés en zone UB sont les suivants :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Réalisation d'un programme de logements intermédiaires (dont logement locatif social)	4 765 m ²	Commune de Voulangis
2	Elargissement de voirie	115 m ²	Commune de Voulangis
3	Création d'une place de retournement	300 m ²	Commune de Voulangis
5	Elargissement de voirie	15 m ²	Commune de Voulangis
6	Aménagement d'un carrefour	190 m ²	Commune de Voulangis
7	Création d'une voie en centre bourg	1860 m ²	Commune de Voulangis
8	Aménagement d'un carrefour	180 m ²	Commune de Voulangis
9	Elargissement de voirie pour créer un cheminement piéton le long de la rue du Lutin	295 m ²	Commune de Voulangis
10	Aménagement de places de stationnement	190 m ²	Commune de Voulangis



CHAPITRE 3 - ZONE UC

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article UC2.
- Aucune construction ou installation ne peut être réalisée à moins de 6 mètres des berges du Grand Morin.
- Le changement de destination des annexes de type B à vocation de logement est interdit.

UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- les aménagements et les extensions de constructions dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments à vocation d'habitation, de commerce et activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- la construction d'annexes isolées (cf. définition en Partie 1) à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 40 m².

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UC 3 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement d'une construction existante qui, à la dernière date d'approbation du PLU, ne respecterait pas la règle définie ci-dessus, ainsi que pour son extension modérée dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC 4 - Hauteur des constructions

- Le nombre de niveau habitable est limité à 3 soit R + 1 + combles.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.



- La hauteur des annexes isolées de type A ne doit pas dépasser 4,5 mètres au faîtage pour une toiture à double pente de 35° à 45°.
- La hauteur des annexes isolées de type B ne doit pas dépasser 2,50 mètres au faîtage.

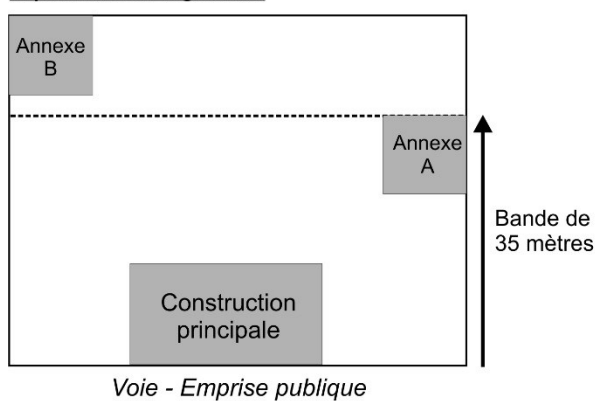
Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

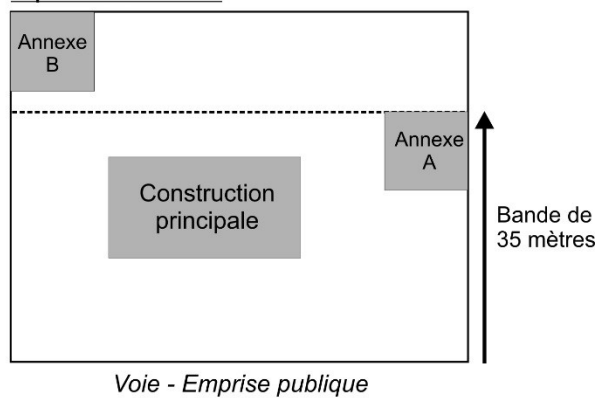
UC 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Au-delà d'une bande d'implantation de 35 mètres, mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques ou cours communes, existantes à la dernière date d'approbation du PLU), seules les annexes de type B sont autorisées.
- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait (dans la bande des 35 mètres constructibles).

Implantation à l'alignement



Implantation en retrait



- Les constructions d'annexes isolées devront observer une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprise publiques et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Les annexes type A d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 40 m² maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres. Il est autorisé une seule annexe A par habitation.
 - Les annexes type B d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 10 m² maximum peuvent s'implanter sur toute la parcelle et en un exemplaire par unité d'habitation.
 - Les piscines peuvent s'implanter au-delà de la bande de 35 mètres.
- Aucune construction ou installation ne peut être réalisée à moins de 6 mètres des berges du



Grand Morin.

- Dans le cas d'aménagements ou d'extension d'un bâtiment (dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU), l'implantation peut être réalisée dans la continuité du bâtiment principal et s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Lorsque le faitage de toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, il doit l'être par rapport à l'alignement.
- Pour la réalisation de constructions à usage d'activités ou d'entrepôts, la profondeur de la bande constructible est portée à 50 mètres mesurée à compter de l'alignement de la voie de desserte.

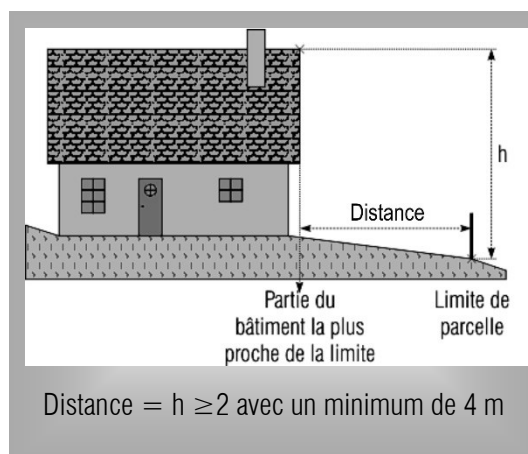
Dérogations :

- Les bâtiments existants qui ne répondraient pas aux dispositions de l'Article UA6 ci-dessus, peuvent observer des aménagements ou des extensions mesurées, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

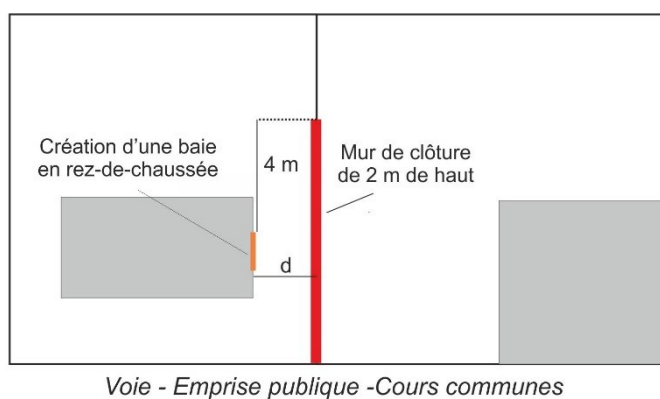
UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque le faitage de la toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement, il doit l'être par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives de propriété aboutissant aux voies, soit avec un retrait.
- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres (Distance = Hauteur (h) divisée par 2).
Toutefois, si la façade donnant sur la limite séparative ne comporte aucune ouverture (y compris en toiture), la distance d'implantation peut être ramenée à 3,50 mètres minimum.





- Les piscines doivent être implantées à plus de 3,50 mètres des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction existante est implantée à une distance comprise entre 1,90 m et 3,50 m d'une limite séparative de propriété, il pourra être percé des baies au rez-de-chaussée de la construction, s'il est édifié, sur la limite séparative faisant face à celle-ci, un mur de clôture de 2,00 m de hauteur allant de l'alignement de la voie de desserte jusqu'à 4 mètres au-delà de la baie.



$d = 1,90 \text{ à } 3,50 \text{ m}$

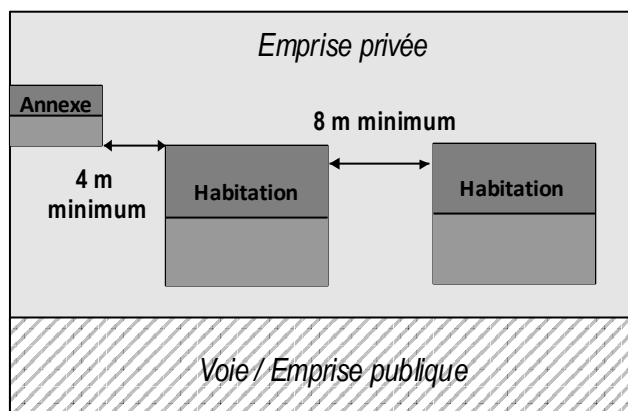
Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagement et extensions des bâtiments existants qui ne répondraient pas aux présentes dispositions, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres. Dans le cas de deux constructions (ou plus) à vocation d'habitation, cette distance est portée à 8 mètres minimum.





- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les travaux de réhabilitation ou d'extension, modifiant une partie ou la totalité de la façade doivent respecter les principes de composition des façades et les caractéristiques des constructions existantes.
- Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
 - architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
 - utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



- Sont interdits :
 - les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - l'imitation d'une architecture typique d'autres régions,
 - les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
 - Le bardage bois avec des nœuds.

Toitures

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25 % de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboitement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (teinte brun - rouge flammé). La densité des tuiles sera au minimum de 40 tuiles au m². Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboitement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclaircissement des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture et ne pourront dépasser une surface de 40 % du versant.
- Les toitures des constructions annexes isolées de type B sont possibles avec des revêtements bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.

11.3 Ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites



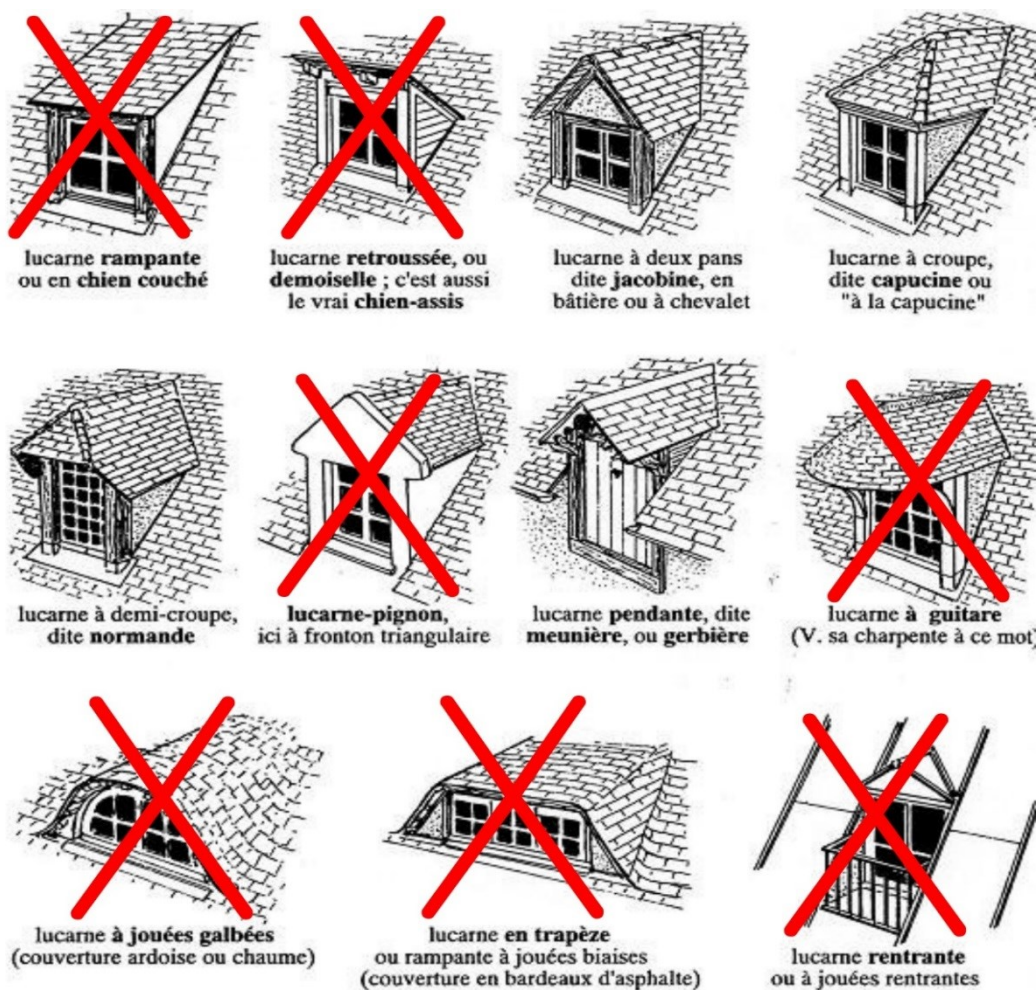


Illustration des différents types de lucarnes

- Les nouveaux percements en toiture (lucarne, chassiss de toit...) entreront dans la composition générale du bâtiment.
- La forme et le dessin des menuiseries ne nuiront pas à l'harmonie du bâtiment.
- Les menuiseries de portes, porches, fenêtres, volets,... seront peintes.
- L'utilisation de vernis et de produits colorants d'imprégnation sont interdits.
- Les gardes-corps seront de dessin simple. Les profils galbés sont interdits.
- Les volets, persiennes doivent avoir l'aspect du bois ou du métal peint.

Recommandations :

- Les fenêtres à petits carreaux sont déconseillées ;
- Chaque fois que cela est possible, les persiennes en bois seront conservées ou remplacées par des persiennes équivalentes ;
- Les persiennes métalliques existantes seront peintes dans le tons des menuiseries ;
- Les lucarnes existantes seront conservées chaque fois que cela est possible.

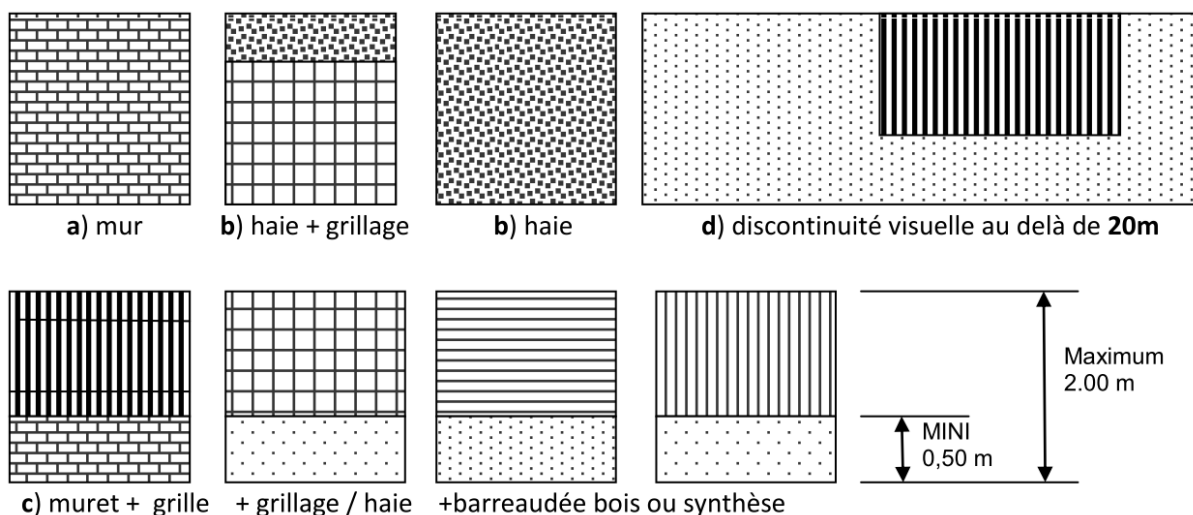


Ravalements et enduits

- Les enduits seront de finition grattée, talochée ou brossée. Pour les modénatures, les enduits seront de finition lissée.
- Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures et les différences de coloris et de textures d'enduits seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de fenêtre...).
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Pour les extensions et les annexes, la couleur du revêtement de façade sera en harmonie avec la couleur des menuiseries des ouvertures et les rapports des couleurs seront traités de manière à préserver l'unité du paysage bâti.

Clôtures

- La clôture est construite sur l'alignement de la voie de desserte, un décrochement maximum de 5 mètres en retrait est possible au niveau de l'ouverture du portail.
- la clôture sera constituée au choix :
 - soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
 - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage,
 - soit d'un muret de 0,50 m de hauteur minimum surmonté d'une grille métallique rigide, ou d'un grillage, ou d'un barreaudage en bois ou en matériaux de synthèse.
 - éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 50 cm de hauteur.
 - Soit, si la façade du terrain est supérieure à 20 m, le mur de clôture devra présenter des discontinuités visuelles.



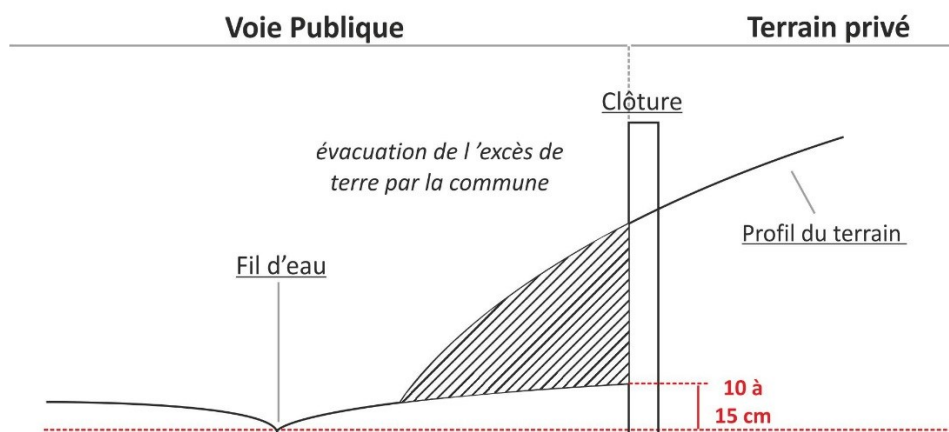
- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres au-dessus du niveau de la rue.
- Les clôtures autres que sur la voie de desserte ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur



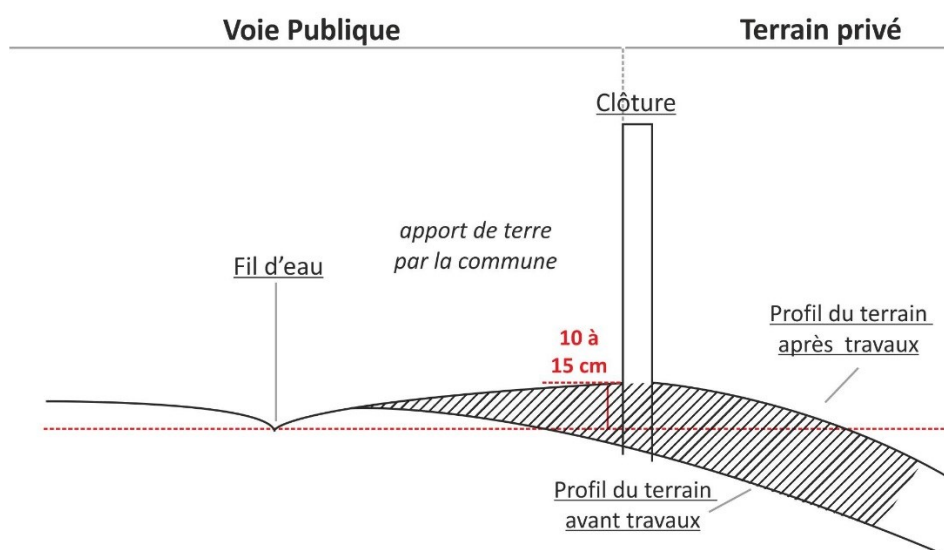
au dessus du terrain.

- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert (briques creuses, parpaing,...) est interdit.
- Pour les terrains en surplomb ou en devers, la clôture sera construite sur la limite de parcelle pour la partie apparente, à partir du niveau du fil d'eau plus 10 à 15 cm. Si une bordure de trottoir existe, celle-ci sera prise comme référence et la pente du trottoir sera de 2centimètres par mètre, descendante vers le caniveau.

IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN SURPLOMB



IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN DEVERS



- Afin de limiter les risques d'inondation des terrains depuis la voie de desserte, toutes les ouvertures au sol créées dans la clôture devront observer un seuil d'une hauteur comprise entre 10 et 15 centimètres au dessus du niveau de la voie de desserte (fil d'eau).

UC 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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



urbain existant :

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

UC 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

- Plusieurs bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La réglementation applicable sur ces bâtiments est présentée au « Titre I – Dispositions générales » du présent document.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il devra être préservé au minimum 30 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement d'une construction existante qui, à la dernière date d'approbation du PLU, ne respecterait pas la règle définie ci-dessus, ainsi que pour son extension modérée dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.
- Les coupes ou abattages d'arbres de haute tige devront faire l'objet d'une replantation, en nombre au moins équivalent, par des arbres d'essence indigène identique.
- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. Il est préférable de choisir une association de plusieurs essences pour composer une haie. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.



UC 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération sur l'unité foncière.
- Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.
- En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

Sous-section 4 – Stationnement

UC 14 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions modérées (dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la dernière date d'approbation du PLU) des constructions existantes, si leur destination reste inchangée, ou s'il n'en résulte pas un accroissement notable dans la capacité d'accueil en logement de la construction. Toute augmentation d'une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m² entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- Toute suppression d'un garage existant devra être compensée par la réalisation, sur la parcelle, d'une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

Nombre d'emplacements



Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées.

Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau, de service, d'activité ou d'affectation non résidentielle :

- Une place de stationnement doit être prévue par tranche de 55 m² de Surface de plancher.

Hôtels, restaurants :

- Il sera créé une place de stationnement pour :
 - une chambre d'hôtel
 - 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Opérations groupées et lotissements :

- Dans les opérations groupées comportant plus de 5 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 30 % du nombre de places de stationnement nécessaires.

Exemple : Projet de création de 12 logements = 24 places + 30 % (+7) = 31 places dont 7 banalisées (nombre arrondi au chiffre supérieur).

Normes de stationnement des vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces maximum et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés.
- Etablissement scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

UC 15 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.



Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC 16- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain devra présenter un accès d'une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus d'un logement

Cet accès doit se faire directement par une façade sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies publiques nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.



- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par le SPANC.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
 - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.
 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluvieux est interdite.

UC 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant



des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

En référence à l'article UC 25, le porteur de projet devra réaliser une étude géotechnique pour justifier de l'insuffisance des capacités d'infiltration sur sa parcelle et demander l'autorisation de rejeter les eaux pluviales dans le réseau collecteur.

UC 19 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé





CHAPITRE 4 - ZONE UE

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'Article UE.2.

UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UE 3 – Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

UE 4 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte.

UE 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.

En cas de retrait la marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.



UE 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Sous-section 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- l'imitation d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
- L'utilisation de bardage bois avec des nœuds.

Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.



Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement ou elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

UE 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

UE 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

UE 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.
- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UE 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute construction nouvelle, le traitement des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique.



SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UE 14 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Normes de stationnement des vélos :

- Equipements publics : Prévoir au minimum 1 place pour 10 employés
- Etablissement scolaires : Prévoir une place pour huit à douze élèves.

UE 15 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE 16- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.



Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies publiques nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluvieux est interdite.

UE 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant



des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération sur l'unité foncière.
- Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.
- En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

UE 19 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE UNIQUE - ZONE 1AU

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage de spectacle,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à vocation industrielle,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, stationnement / circulation de poids lourds...) ou des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation (individuelle, collective et/ou locative), de commerce, d'artisanat (sauf activité indiquée à l'Article 1AU1), de bureaux et de services, à condition qu'ils s'inscrivent dans une procédure d'aménagement global (lotissement, permis groupé, ZAC,...) et respectent les Orientations d'aménagement et de programmation.
- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 3 – Règles maximales d’emprises au sol

L’emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l’unité foncière.

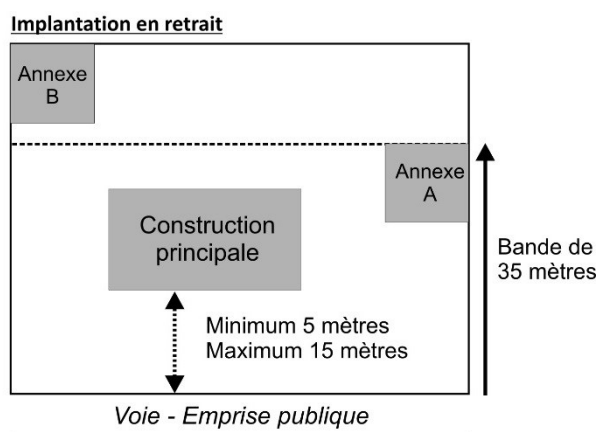
1AU 4 - Hauteur des constructions

- Le nombre de niveau habitable est limité à 3 soit R + 1 + combles.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées de type A ne doit pas dépasser 4,5 mètres au faîtage pour une toiture à double pente de 35° à 45°.
- La hauteur des annexes isolées de type B ne doit pas dépasser 2,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.

1AU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en recul de l’alignement avec une marge de recul minimum de 5 mètres et maximum de 15 mètres.
- Au-delà d’une bande d’implantation de 35 mètres, mesurée à compter de l’alignement de l’espace de desserte (voies publiques ou cours communes, existantes à la dernière date d’approbation du PLU), seules les annexes de type B sont autorisées.



- Lorsque le faîtage de toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, il doit l'être par rapport à l'alignement.
- Implantation des annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle (cf. définition des annexes dans la partie I) :

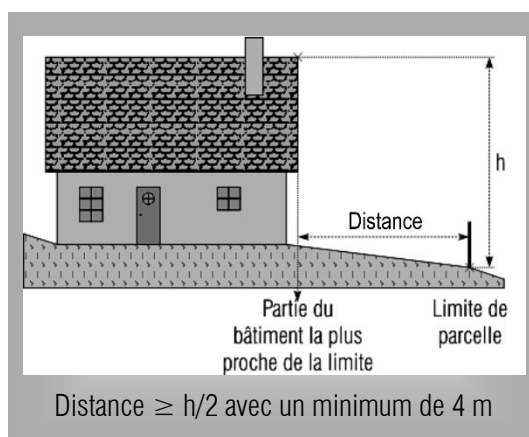


- Les annexes type A (Garage, atelier, remise...) d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 40 m² maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres.
- Les annexes type B (abri de jardin, abri à vélo...) d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage et d'une surface de plancher de 10 m² maximum peuvent s'implanter sur toute la parcelle et en un exemplaire par unité d'habitation.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque le faîtage de la toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement, il doit l'être par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives de propriété aboutissant aux voies, soit avec un retrait.
- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres (Distance = Hauteur (h) divisée par 2). Toutefois, si la façade donnant sur la limite séparative ne comporte aucune ouverture (y compris en toiture), la distance d'implantation peut être ramenée à 3,50 mètres minimum.

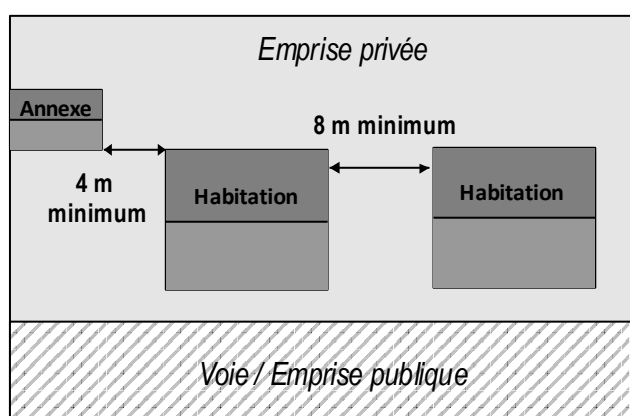


- Les piscines doivent être implantées à plus de 3,50 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres. Dans le cas de deux constructions (ou plus) à vocation d'habitation, cette distance est portée à 8 mètres minimum.



Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

[SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

1AU 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
 - architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
 - utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des



constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :
 - les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - l'imitation d'une architecture typique d'autres régions,
 - les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
 - Le bardage bois avec des nœuds.

Toitures

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25 % de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboîtement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (teinte brun - rouge flammé). La densité des tuiles sera au minimum de 40 tuiles au m². Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture et ne pourront dépasser une surface de 40 % du versant.
- Les toitures des constructions annexes isolées de type B sont possibles avec des revêtements bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.

Ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites



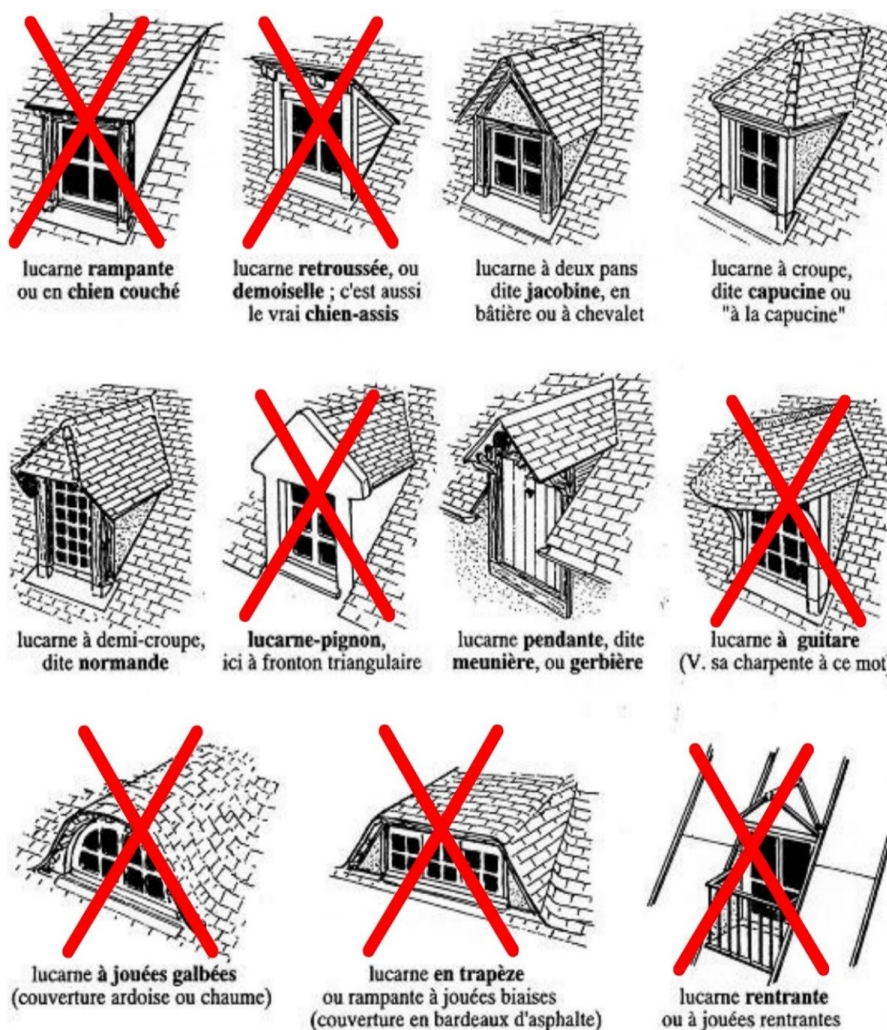
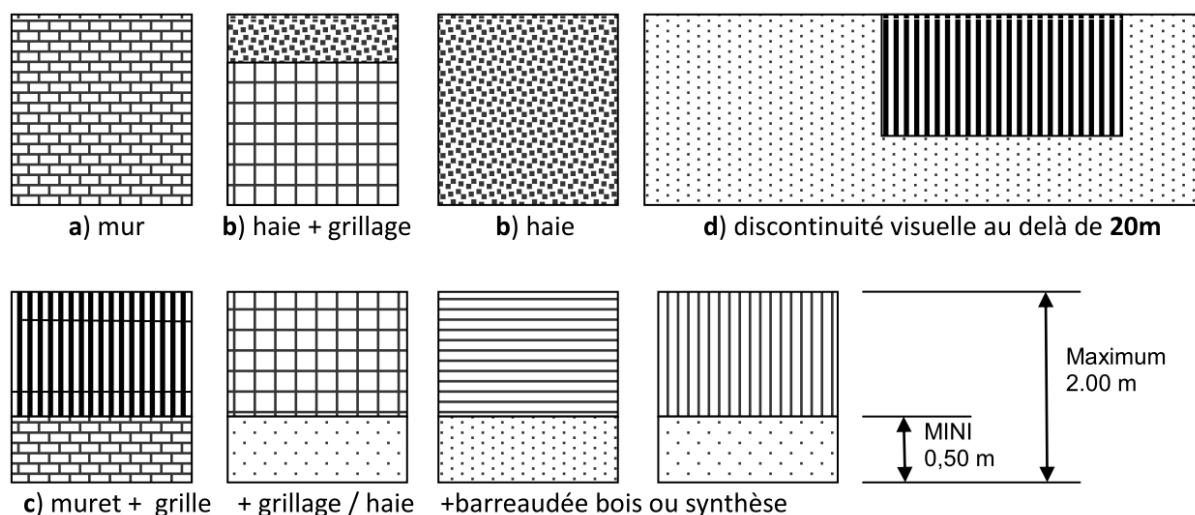


Illustration des différents types de lucarnes

Clôtures

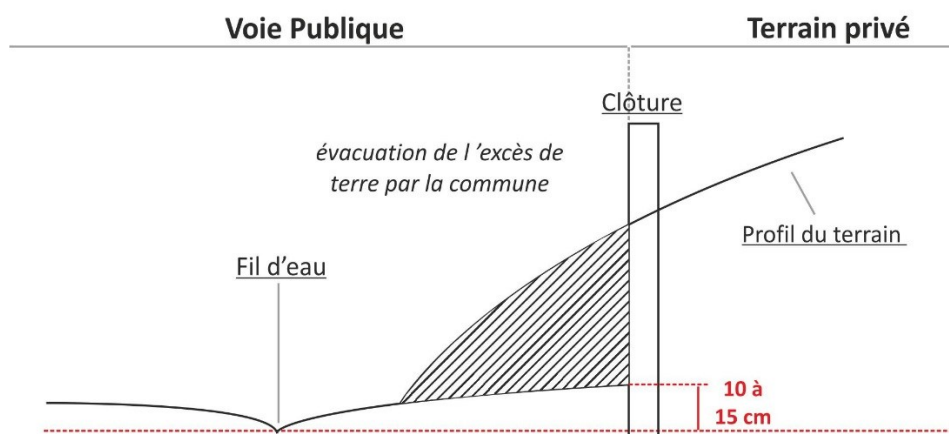
- La clôture est construite sur l'alignement de la voie de desserte, un décrochement maximum de 5 mètres en retrait est possible au niveau de l'ouverture du portail.
- la clôture sera constituée au choix :
 - soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
 - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage,
 - soit d'un muret de 0,50 m de hauteur minimum surmonté d'une grille métallique rigide, ou d'un grillage, ou d'un barreaudage en bois ou en matériaux de synthèse.
 - éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 50 cm de hauteur.
 - Soit, si la façade du terrain est supérieure à 20 m, le mur de clôture devra présenter des discontinuités visuelles.



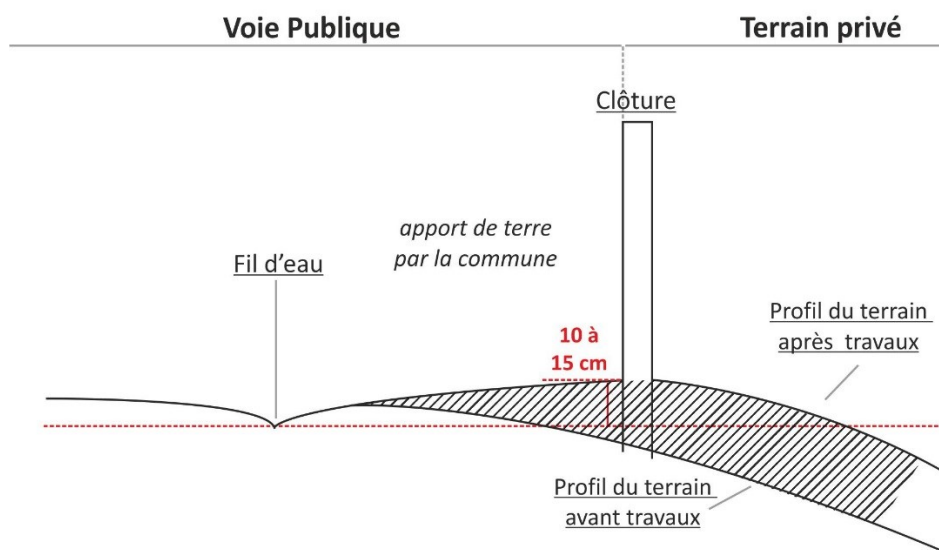


- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres au-dessus du niveau de la rue.
- Les clôtures autres que sur la voie de desserte ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur au dessus du terrain.
- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert (briques creuses, parpaing,...) est interdit.
- Pour les terrains en surplomb ou en devers, la clôture sera construite sur la limite de parcelle pour la partie apparente, à partir du niveau du fil d'eau plus 10 à 15 cm. Si une bordure de trottoir existe, celle-ci sera prise comme référence et la pente du trottoir sera de 2centimètres par mètre, descendante vers le caniveau.

IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN SURPLOMB



IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN DEVERS



- Afin de limiter les risques d'inondation des terrains depuis la voie de desserte, toutes les ouvertures au sol créées dans la clôture devront observer un seuil d'une hauteur comprise entre 10 et 15 centimètres au dessus du niveau de la voie de desserte (fil d'eau).

Mise à l'alignement :

- Pour les terrains non encore construits, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après leur mise effective à l'alignement et borné par un géomètre.

1AU 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

1AU 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé



SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il devra être préservé au minimum 30 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

1AU 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

Opérations d'ensemble :

- Dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 300 m² du terrain d'assiette de l'opération.

1AU 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Aucun rejet ne devra être effectué dans le réseau public collecteur.
- En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

1AU 14 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions modérées (dans la limite



maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la dernière date d'approbation du PLU) des constructions existantes, si leur destination reste inchangée, ou s'il n'en résulte pas un accroissement notable dans la capacité d'accueil en logement de la construction. Toute augmentation d'une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m² entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.

- En cas de changement de destination d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- Toute suppression d'un garage existant devra être compensée par la réalisation, sur la parcelle, d'une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

Nombre d'emplacements

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées.

Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau, de service, d'activité ou d'affectation non résidentielle :

- Une place de stationnement doit être prévue par tranche de 55 m² de Surface de plancher.

Hôtels, restaurants :

- Il sera créé une place de stationnement pour :
 - une chambre d'hôtel
 - 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Opérations groupées et lotissements :

- Dans les opérations groupées comportant plus de 5 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 30 % du nombre de places de stationnement nécessaires.

Exemple : Projet de création de 12 logements = 24 places + 30 % (+7) = 31 places dont 7 banalisées (nombre arrondi au chiffre supérieur).

Normes de stationnement des vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces maximum et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics : a minima



1 place pour 10 employés.

- Etablissement scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

1AU 15 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AU 16 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

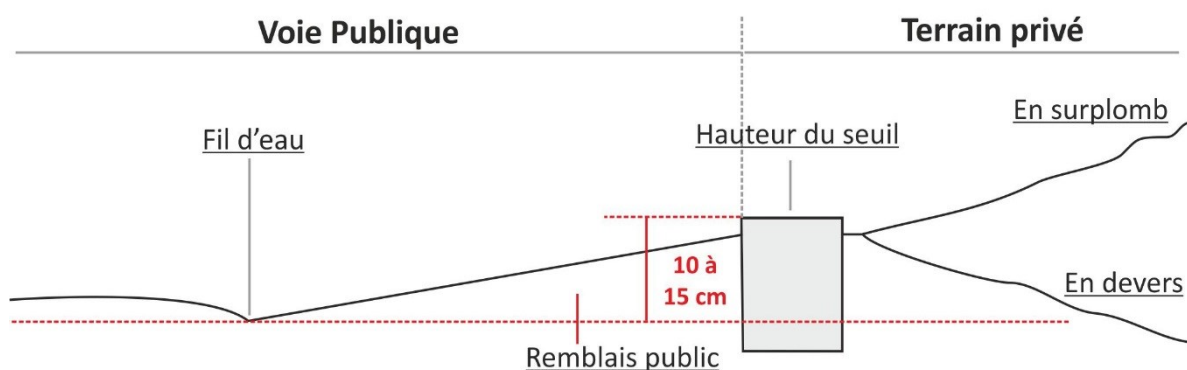
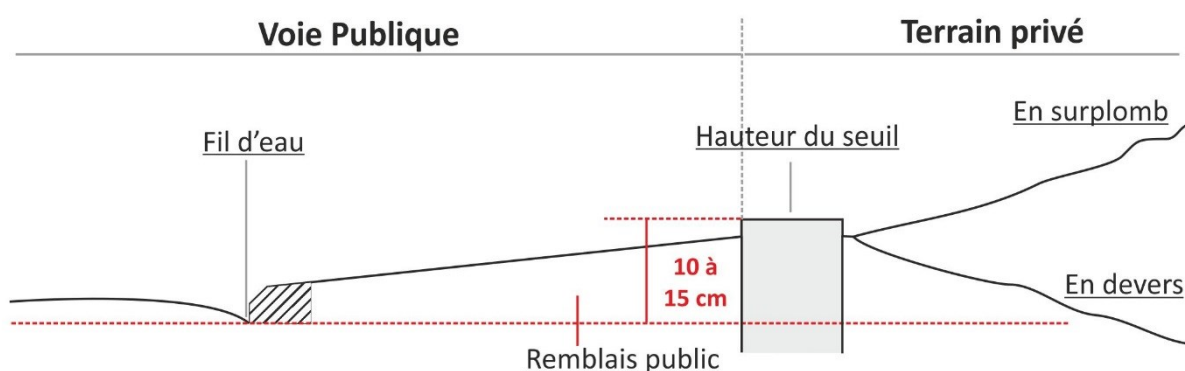
Tout terrain devra présenter un accès d'une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus d'un logement

Cet accès doit se faire directement par une façade sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).



SANS TROTTOIR**AVEC TROTTOIR**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit ou, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluvieux est interdite.

1AU 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sans objet

1AU 19 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.





Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article A 2.
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères
- Les carrières
- Les dépôts de toute nature hormis ceux liés à l'activité agricole
- Les annexes isolées des habitations existantes non liées à l'activité agricole.
- Les constructions ou installations à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (lisères de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, est interdite.

Dans le secteur Ap, toutes constructions et installations nouvelles sont interdites, à l'exception des travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Au sein de la trame zone humide, sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'Article A2 dans les secteurs concernés par la trame zone humide),
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.



A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- La création, les aménagements et extensions de constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées ou non, nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations.
- Des extensions mesurées des habitations existantes non liées à l'activité agricole, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux routiers nécessaires à la réalisation des aménagements du carrefour RD235/RN36, y compris les aménagements paysagers et hydrauliques.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension, pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Au sein de la trame zone humide sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension, pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (y compris les annexes existantes) non liées à l'activité agricole est limitée à 20 %.

A 4 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Des dépassements de



hauteur peuvent être autorisés pour raisons fonctionnelles ou techniques, notamment pour les ouvrages publics et les bâtiments agricoles.

- Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 3 soit R + 1 + combles, et la hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

A 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement avec une marge de recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à la RN 36 (75 mètres pour les constructions à usage d'habitation)
- 20 mètres par rapport aux autres voies publiques.

Ne sont pas soumises à ces règles de recul :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le recul imposé, extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

A 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements et extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas cette règle, à condition que cela ne réduise pas la distance minimum observée jusqu'alors par la construction par rapport à la limite séparative de propriété ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

A 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égal à 4 mètres.



Cette règle ne s'applique pas aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les travaux de réhabilitation ou d'extension, modifiant une partie ou la totalité de la façade doivent respecter les principes de composition des façades et les caractéristiques des constructions existantes.
- Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
 - architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
 - utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits :
 - les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - l'imitation d'une architecture typique d'autres régions,
 - les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
 - Le bardage bois avec des nœuds.



Toitures

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25 % de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboitement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (teinte brun - rouge flammé). La densité des tuiles sera au minimum de 40 tuiles au m². Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboitement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture et ne pourront dépasser une surface de 40 % du versant.
- Les toitures des constructions annexes isolées de type B sont possibles avec des revêtements bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.

Ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites.

Pour les bâtiments d'activités agricoles :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux



sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les toitures seront préférentiellement (en fonction des impératifs techniques de l'activité) composées d'un ou plusieurs éléments, à un ou deux pans principaux, inclinés entre 15° et 45°.
- La réalisation de toitures en panneaux photovoltaïques est autorisée sur la totalité de la surface.
- Pour les toitures (non traitées en terrasse), les matériaux de couverture doivent être de teinte rouge flammée ou d'un autre ton neutre foncé.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel. Sont interdits les tons clairs trop vifs comme le blanc pur, le jaune... apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

Clôtures

Dans tous les cas les clôtures seront exclusivement végétales : haies vives de différents arbustes d'essences locales et si elles sont doublées de grillage celui-ci devra permettre le passage de la petite faune sauvage (gros grillage).

A 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

A 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé.



SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

A 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère. Les haies panachées composées d'essences locales sont préconisées. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

A 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.
- En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

A 14 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par habitation.



A 15 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 16- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur



et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par le SPANC.

- En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :
 - à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
 - à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.
- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluvieux est interdite.

A 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

En référence à l'article A 25, le porteur de projet devra réaliser une étude géotechnique pour justifier de l'insuffisance des capacités d'infiltration sur sa parcelle et demander l'autorisation de rejeter les eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A 19 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé





Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.
- Les constructions ou installations à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (lisères de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, est interdite.
- Au sein de l'Espace Naturel Sensible « Marais et Coteau de Voulangis » identifié au plan de zonage, toutes les constructions nouvelles ou les extensions sont interdites.

Au sein de la trame zone humide identifiée au plan de zonage sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En dehors du site de l'ENS « Marais et coteau de Voulangis », sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (équipements publics liés aux sports appartenant à la commune de Crécy-la-Chapelle le long du Grand Morin) ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;



- Les aménagements et extensions des habitations existantes, restants compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée.
 - Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher préexistante à la date d’approbation du PLU.
 - Les annexes de type B sont autorisées (pour rappel, une seule annexe de type B est autorisé par unité de logement).
 - Les piscines sont autorisées dans la mesure où elles sont rattachées à une construction d’habitation existante.
- Les constructions nécessaires à l’exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les constructions nécessaires à l’exploitation de la ressource en eau potable ;
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension, pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Au sein de la trame zone humide identifiée au plan de zonage sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations d’équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l’environnement) sous réserve qu’elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu’elles justifient d’une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3 – Règles maximales d’emprises au sol

L’emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de l’unité foncière.

N 4 - Hauteur des constructions

- Hormis l’aménagement ou l’extension de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les équipements d’intérêt collectif et services publics.
- Ces règles ne s’appliquent pas aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.



N 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement avec une marge de recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à la RN 36
- 5 mètres par rapport aux autres voies publiques.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le recul imposé, extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

N 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 4 m.
- Les piscines doivent être implantées à plus de 3,50 mètres des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements et extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas cette règle, à condition que cela ne réduise pas la distance minimum observée jusqu'alors par la construction par rapport à la limite séparative de propriété ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

N 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres afin d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 8 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions



spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les travaux de réhabilitation ou d'extension, modifiant une partie ou la totalité de la façade doivent respecter les principes de composition des façades et les caractéristiques des constructions existantes.
- Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
 - architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
 - utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits :
 - les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
 - l'imitation d'une architecture typique d'autres régions,
 - les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).

Toitures

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25 % de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboîtement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (teinte brun - rouge flammé). La densité des tuiles sera au minimum de 40 tuiles au m². Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit



moule, cet aspect existant devra être maintenu.

- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboîtement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.

Parements extérieurs

Les matériaux seront de qualité et choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant éventuel.

Ouvertures

- La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites.

Clôtures

- Les clôtures seront préférentiellement végétales : haies vives de différents arbustes d'essences locales et si elles sont doublées de grillage celui-ci devra permettre le passage de la petite faune sauvage (gros grillage).
- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

N 9 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

N 10 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé



SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 11 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

N 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

N 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.
- En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

N 14 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

N 15 -Déroptions pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 16 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la



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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

N 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

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

Assainissement

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.
- Ces dispositifs devront être au préalable validés par le SPANC.
- En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :
 - à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,



- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

- Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluvieux est interdite.

N 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- En référence à l'article N 25, le porteur de projet devra réaliser une étude géotechnique pour justifier de l'insuffisance des capacités d'infiltration sur sa parcelle et demander l'autorisation de rejeter les eaux pluviales dans le réseau collecteur.

N 19 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES

La zone est en partie concernée par les emplacements réservés suivants :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
7	Création d'une voie en centre bourg	1860 m ²	Commune de Voulangis
10	Aménagement du carrefour au niveau de la RN36/RD235	2,7 ha	Etat



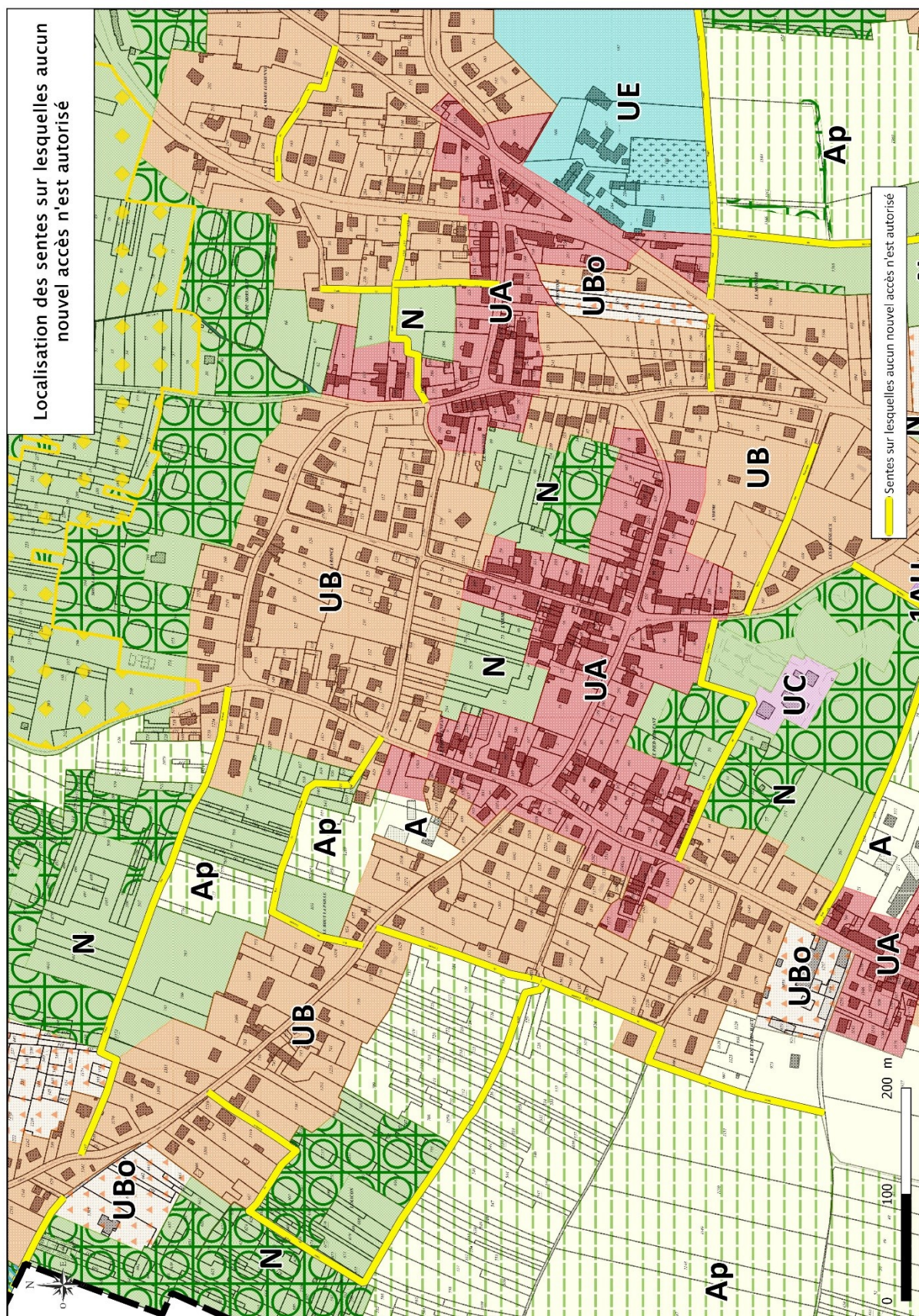
ANNEXES

1. Identification des sentes concernées par l'interdiction de création de nouveaux accès
2. Liste des espèces végétales recommandées (*arbres et arbustes*)
3. Liste des espèces invasives
4. Liste des espèces végétales recommandées en milieu humide





1. IDENTIFICATION DES SENTES CONCERNEES PAR L'INTERDICTION DE CREATION DE NOUVEAUX ACCES





2. LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES

(ARBRES ET ARBUSTES)

Arbres et arbustes sauvages locaux

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique



Arbres et arbustes sauvages locaux

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible



Arbres et arbustes sauvages locaux

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Grosellier à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Grosellier à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines



Arbres et arbustes sauvages locaux

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	



Arbres et arbustes sauvages locaux

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique





3. LISTE DES ESPECES INVASIVES

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cunelifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit



Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en hauteur	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Avril / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 – 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

⚠ Attention: ces espèces sont invasives*

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).



4. LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles



Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

