



D E P A R T E M E N T D E S E I N E - E T - M A R N E

Commune de VOULANGIS

# Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT

### Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à  
l’arrêté du

Décidant de la mise  
enquête du  
Plan Local d’Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITTRY-LES-REIMS  
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80  
[bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)



## SOMMAIRE

### **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 7**

<i>Article 1 - Champs d'application territoriale du plan .....</i>	<i>8</i>
<i>Article 2 - Division du territoire en zones .....</i>	<i>8</i>
<i>Article 3 – Mentions graphiques.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 4 : Adaptations mineures .....</i>	<i>11</i>

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 13**

#### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ..... 15**

<i>La zone UA correspond aux zones bâties historiques du bourg de Voulangis, caractérisées par un habitat dense et une architecture ancienne, traditionnelle de la Brie .....</i>	
	<i>15</i>
<i>Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	<i>15</i>
<i>Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	<i>15</i>
<i>Article UA 3 – Accès et voirie.....</i>	<i>16</i>
<i>Article UA 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	<i>18</i>
<i>Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	<i>19</i>
<i>Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	<i>19</i>
<i>Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>20</i>
<i>Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....</i>	<i>22</i>
<i>Article UA 9 – Emprise au sol .....</i>	<i>23</i>
<i>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions.....</i>	<i>23</i>
<i>Article UA 11 – Aspect extérieur .....</i>	<i>24</i>
<i>Article UA 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement .....</i>	<i>27</i>
<i>Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	<i>29</i>
<i>Article UA 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....</i>	<i>29</i>
<i>Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....</i>	<i>30</i>

#### **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ..... 33**

<i>La zone UB correspond aux zones bâties implantées dans le bourg de Voulangis principalement caractérisées par un habitat pavillonnaire.....</i>	
	<i>33</i>
<i>Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	<i>33</i>
<i>Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	<i>33</i>
<i>Article UB 3 – Accès et voirie.....</i>	<i>34</i>
<i>Article UB 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	<i>36</i>
<i>Article UB 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	<i>37</i>
<i>Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	<i>37</i>
<i>Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>39</i>
<i>Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....</i>	<i>40</i>
<i>Article UB 9 – Emprise au sol .....</i>	<i>41</i>
<i>Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions .....</i>	<i>41</i>
<i>Article UB 11 – Aspect extérieur .....</i>	<i>42</i>
<i>Article UB 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement .....</i>	<i>46</i>
<i>Article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	<i>47</i>



## Commune de VOULANGIS

Article UB 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	48
Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....	48
<b>CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>49</b>
<i>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.....</i>	49
<i>Dans cette zone, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.....</i>	49
Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	49
Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	49
Article UC 3 – Accès et voirie.....	50
Article UC 4 – Desserte par les réseaux .....	51
Article UC 5 – Caractéristiques des terrains.....	52
Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	52
Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	54
Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	55
Article UC 9 – Emprise au sol.....	56
Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions .....	56
Article UC 11 – Aspect extérieur .....	57
Article UC 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	61
Article UC 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....	63
Article UC 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	63
Article UC 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....	64
<b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>65</b>
<i>Cette zone regroupe les secteurs voués aux équipements publics.....existants et à venir.....</i>	65
Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	65
Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	65
Article UE 3 – Accès et voirie.....	65
Article UE 4 – Desserte par les réseaux .....	66
Article UE 5 – Caractéristiques des terrains.....	67
Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	67
Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	67
Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	68
Article UE 9 – Emprise au sol.....	68
Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions .....	68
Article UE 11 – Aspect extérieur.....	68
Article UE 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	69
Article UE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés .....	70
Article UE 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	70
Article UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....	70
<b>TITRE III : <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</u></b>	<b>71</b>
Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	73
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	73



## Commune de VOULANGIS

<i>Article 1AU 3 – Accès et voirie .....</i>	74
<i>Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	75
<i>Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	76
<i>Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ....</i>	76
<i>Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	77
<i>Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....</i>	78
<i>Article 1AU 9 – Emprise au sol .....</i>	79
<i>Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....</i>	79
<i>Article 1AU 11 – Aspect extérieur.....</i>	79
<i>Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement .....</i>	83
<i>Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	85
<i>Article 1AU 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....</i>	85
<i>Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....</i>	85

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....87**

<i>Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	89
<i>Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....</i>	89
<i>Article A 3 – Accès et voirie .....</i>	90
<i>Article A 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	91
<i>Article A 5 – Caractéristiques des terrains .....</i>	92
<i>Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	92
<i>Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	93
<i>Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....</i>	93
<i>Article A 9 – Emprise au sol.....</i>	93
<i>Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....</i>	93
<i>Article A 11 – Aspect extérieur.....</i>	94
<i>Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement .....</i>	96
<i>Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	96
<i>Article A 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....</i>	96
<i>Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....</i>	97

## **TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....99**

<b>CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>101</b>
<i>Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	101
<i>Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....</i>	102
<i>Article N 3 – Accès et voirie .....</i>	103
<i>Article N 4 – Desserte par les réseaux .....</i>	103
<i>Article N 5 – Caractéristiques des terrains .....</i>	104
<i>Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....</i>	104
<i>Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	105
<i>Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	105
<i>Article N 9 – Emprise au sol.....</i>	105



Commune de **VOULANGIS**

<i>Article N 10 – Hauteur maximale des constructions .....</i>	105
<i>Article N 11 – Aspect extérieur.....</i>	106
<i>Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....</i>	107
<i>Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés .....</i>	107
<i>Article N 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. ....</i>	108
<i>Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ..</i>	108

**TITRE VI : ANNEXES .....109**

---

**ANNEXE 1 *DEFINITIONS* .....111**

**ANNEXE 2 *EXTRAIT DU REGLEMENT DU PPRi DU GRAND MORIN .....113***

**ANNEXE 3 – *LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDÉES .....136***



# **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS**

# **GENERALES**



*Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme. En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.*

---

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Voulangis délimité aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

---

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### **1 - Les zones urbaines**

Repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « **U** », ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire communal de Voulangis :

- **La zone UA** : Zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de Voulangis caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.
- **La zone UB** : Zone urbaine regroupant l'habitat pavillonnaire de Voulangis.
- **La zone UC** : Zone urbaine regroupant les secteurs d'habitat isolés non desservis par l'assainissement collectif (Le Faubourg et le hameau de Saint-Martin) et les constructions du château dans le centre bourg. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
- **La zone UE** : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou de constructions d'intérêt général.

### **2 - Les zones à urbaniser**

Elles sont indiquées sur le plan de zonage par l'indice « **1AU** ». Ce sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.



### **3 - Les zones agricoles**

Ces zones comprennent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **A** ».

La zone A comprend un secteur **Ap**, dans lequel toute construction est interdite et un secteur **Azh** pour identifier et protéger les zones humides en milieu agricole.

### **4 - Les zones naturelles**

Elles correspondent aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **N** ».

La zone N comprend un secteur **Nzh** pour identifier et protéger les zones humides présentes sur le territoire en zone naturelle.

### **5 - Objets de la réglementation**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- Article 1 - *Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 - *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*
- Article 3 - *Accès et voirie*
- Article 4 - *Desserte par les réseaux*
- Article 5 - *Caractéristiques des terrains*
- Article 6 - *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 - *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 - *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 - *Emprise au sol*
- Article 10 - *Hauteur maximum des constructions*
- Article 11 - *Aspect extérieur*
- Article 12 - *Obligations de réaliser des places de stationnement*
- Article 13 - *Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins*
- Article 14 - *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*
- Article 15 - *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*



**ARTICLE 3 – 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. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :
  - L'affectation future des terrains.
  - La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
  - La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Réalisation d'un programme de logements intermédiaires (dont logement locatif social)	4 750 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
2	Elargissement de voirie	120 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
3	Elargissement de voirie	80 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
4	Création d'une place de retournement	290 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
5	Elargissement de voirie	45 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
6	Elargissement de voirie	17 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
7	Aménagement d'un carrefour	200 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
8	Création d'une voie en centre bourg	2010 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
9	Aménagement d'un carrefour	180 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
10	Elargissement de voirie pour créer un cheminement piéton le long de la rue du Lutin	245 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
11	Elargissement de voirie pour créer un cheminement piéton le long de la rue du Lutin	285 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis

- ➲ Les espaces boisés classés Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ➲ Les éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-III -2° du code de l'urbanisme.



Il s'agit des constructions suivantes :

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

- ⇒ Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure du massif forestier de Crécy.
- ⇒ Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

---

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :



"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes." Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.



## **TITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



Commune de **V O U L A N G I S**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*La zone UA correspond aux zones bâties historiques du bourg de Voulangis, caractérisées par un habitat dense et une architecture ancienne, traditionnelle de la Brie*

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Les constructions à usage 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

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Rappels :**

- ✓ *L'édition des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).*
- ✓ *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article L421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

**Sont autorisés sous conditions :**

- 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 m<sup>2</sup>.



- 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 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction des bâtiments agricoles qui viendraient à être détruits à la suite d'un sinistre.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, si leur aspect extérieur ne s'en trouve pas substantiellement 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).

---

## ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

### 3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une **voie publique** 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.

Toute construction 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.

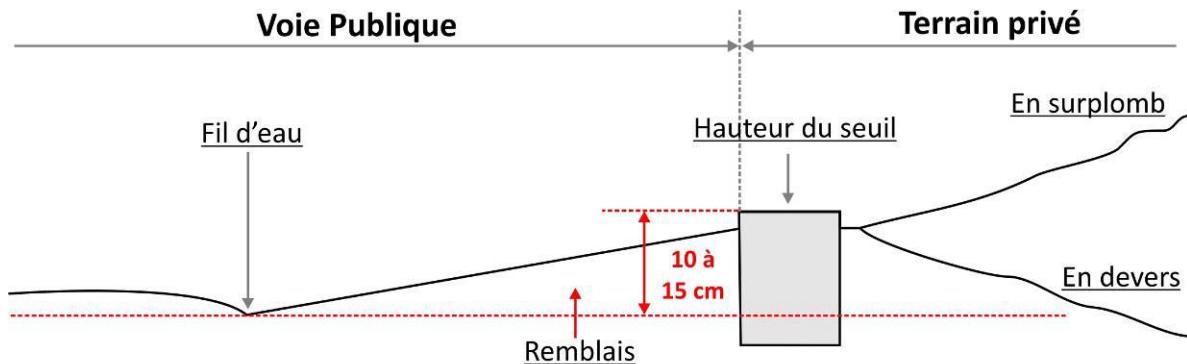
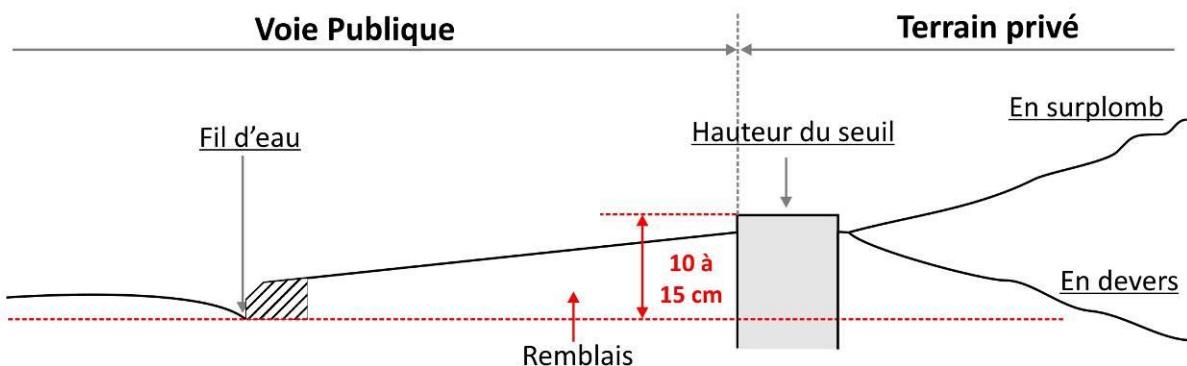
Cet accès doit se faire directement par une façade du terrain sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Tout nouvel accès est interdit sur les voies mentionnées ci-dessous :

- 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 Avernes,
- 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 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.)

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en 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.

### **4.2. Eaux usées**

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.

### **4.3. Eaux pluviales**

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 à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur 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.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

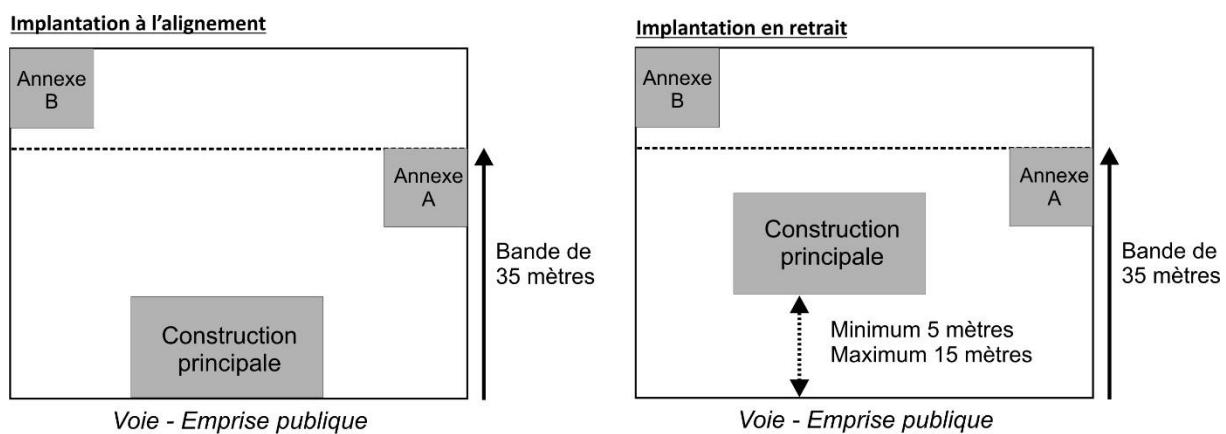
Non règlementé.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 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.*

### **6.1 :**

- Aucune construction principale ne peut être édifiée au-delà d'une bande 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).



- 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 11.
- Lorsque le faîtement 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 :
  - Les annexes type A (Garage, atelier, remise...) d'une hauteur maximale de 3m au faîtement et d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres.
  - Au-delà de 35 m, il ne sera possible de construire qu'une seule annexe par unité d'habitation (annexes de type B) d'une surface de plancher de 6m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur au faîtement de 2,50 mètres maximum.

## **6.2. 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.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre et ne respectant pas ces règles est autorisée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

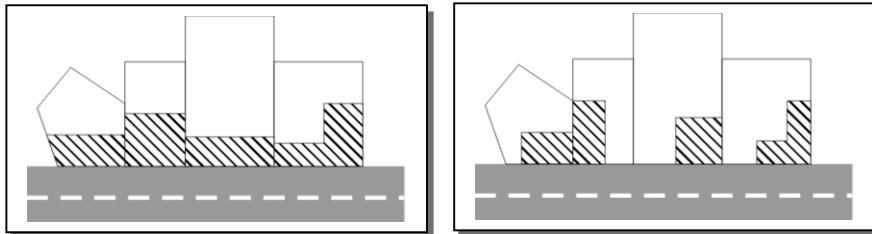
*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

- Lorsque le faîtement de la toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement



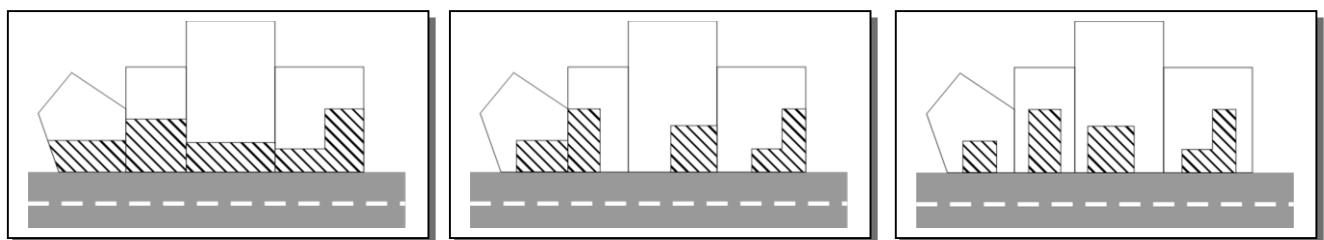
par rapport à l'alignement, il doit l'être par rapport aux limites séparatives.

- Lorsque le front sur rue du terrain 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.



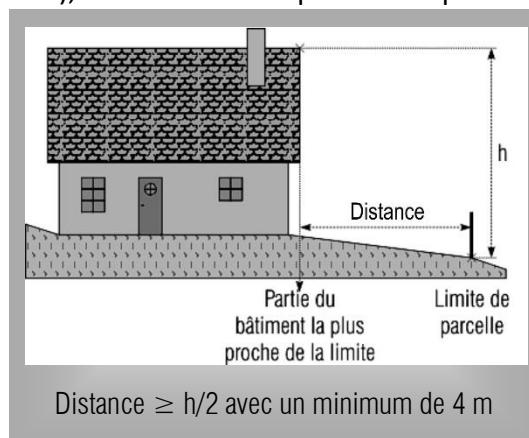
**Implantations possibles sur des parcelles de moins de 20 mètres de large en front de rue**

- 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.

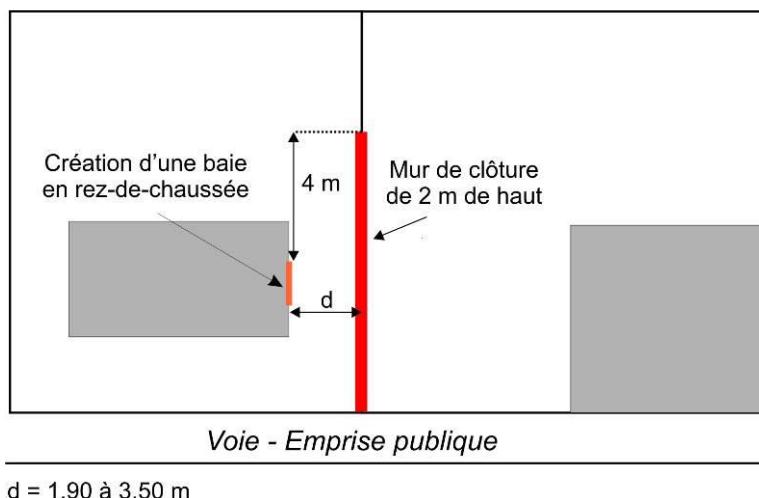


**Implantations possibles sur des parcelles présentant un front de rue de 20 mètres ou plus**

- 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.



- 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 :

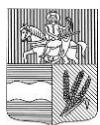
- Aux aménagement et extensions des bâtiments existants qui ne répondraient pas aux présentes dispositions, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.
- Aux locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

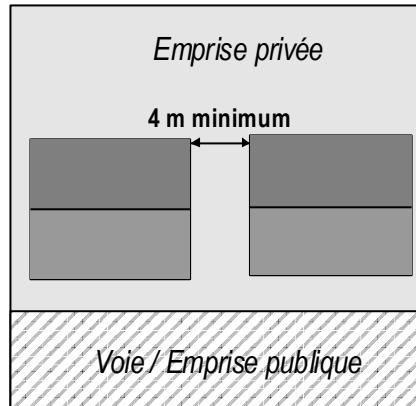
---

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

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





- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre et ne respectant pas cette règle est autorisée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîte), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- Le nombre de niveau habitable est limité à 3 soit R + 1 + combles.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîte.
- La hauteur des annexes isolées de type A ne doit pas dépasser 3 mètres au faîte. Cette hauteur peut être portée à 3,50 au faîte 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 faîte.

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

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.



- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.1- Règles 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.).
- Le bardage bois avec des nœuds.

### 11.2. 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 rouge flammé). Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées



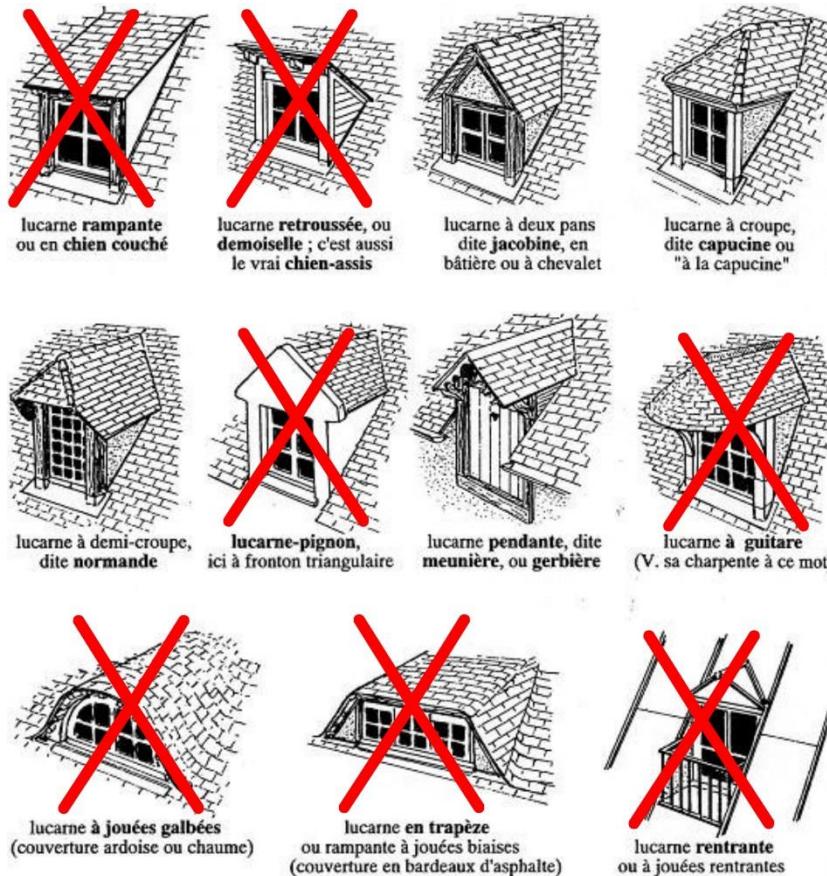
peuvent être autorisées.

- 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 emboîtement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclairement 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 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

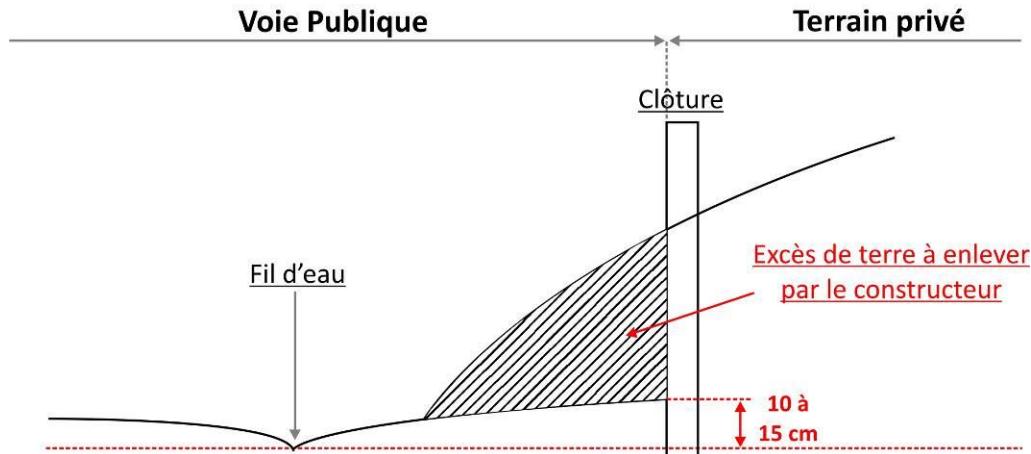
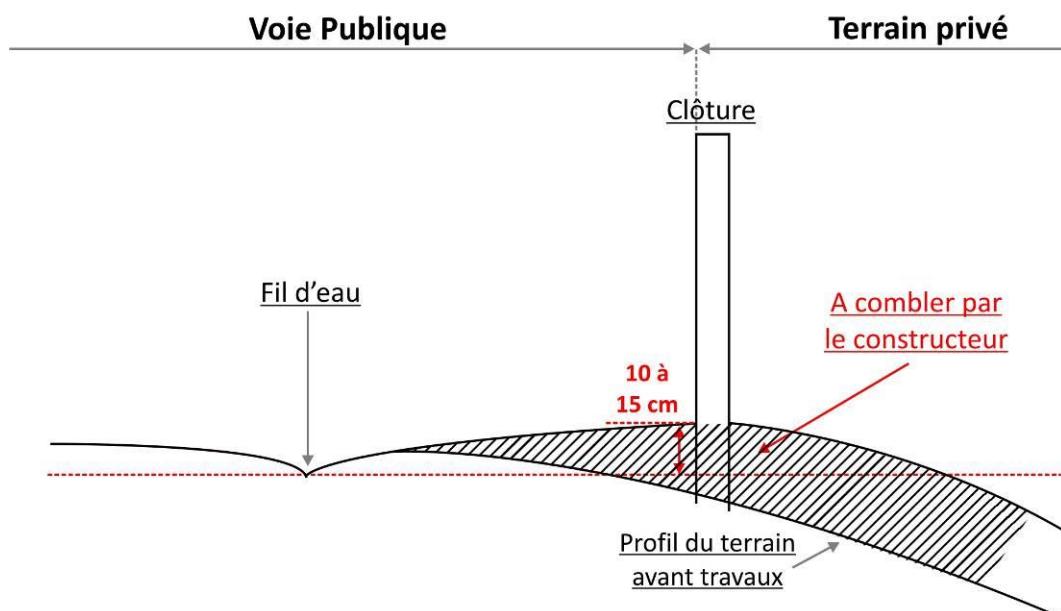


***Illustration des différents types de lucarnes***

#### 11.4 Clôtures

- Sur l'alignement de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
  - d'un mur maçonnable, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues".
  - d'un soubassement maçonnable comme ci-dessus d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m, surmonté d'une grille.
- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00m au-dessus du niveau de la rue.
- 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.

**ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT****12.1. 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 affectation 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 m<sup>2</sup> entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de réaffectation d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- En cas de changement de destination d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

## **12.2. 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 deux places au moins de stationnement par logement.
- Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) 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'activité ou d'affectation non résidentielle:

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.

### Hôtels, restaurants:

- Il sera créé une place de stationnement pour:
  - une chambre d'hôtel
  - 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

### Opérations groupées:

- 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 = 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement et 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans une limite de 100 m<sup>2</sup>
- Bureaux = 1,5% de la Surface de Plancher.

#### 12.3. Dispositions diverses

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

---

### ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

- 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.
- Il devra être préserver au minimum 20% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

#### Opérations d'ensemble:

Dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette de l'opération.

---

### ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

---

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, 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,... et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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







## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB correspond aux zones bâties implantées dans le bourg de Voulangis principalement caractérisées par un habitat pavillonnaire.*

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage 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.

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Rappels :

- ✓ *L'édition des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).*
- ✓ *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article L421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

Sont admis sous conditions :

- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, si leur aspect extérieur ne s'en trouve pas substantiellement 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 à la suite d'un sinistre

## ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une **voie publique ou privée** (existante à la date d'approbation du PLU ou voie publique nouvellement créée), 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.

Toute construction 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.

Tout nouvel accès est interdit sur les voies mentionnées ci-dessous :

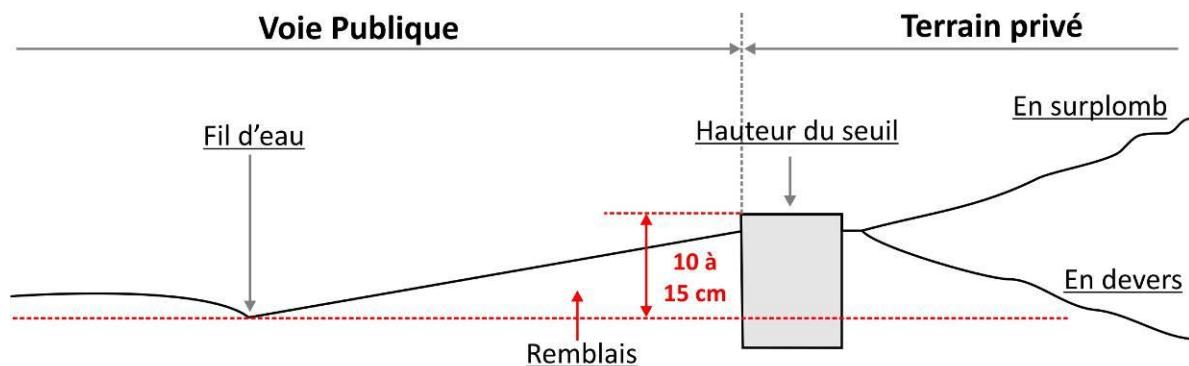
- sente du Limaçon,
- rue du Limaçon,
- chemin des Coudrets,
- sente de la Fontaine du Limaçon,
- chemin du Clos Biget,
- ruelle de la Rondet,
- rue des Buttes,
- sente des Rousseaux,
- sente du Clos Huché,
- ruelle de Bessy,
- sente des Avernes,
- ruelle des Ecoliers,
- sente de Moulangis au Montoir,
- chemin rural dit des Favris,
- sente du Puits de la Lune,
- ruelle du Puits de la Lune,



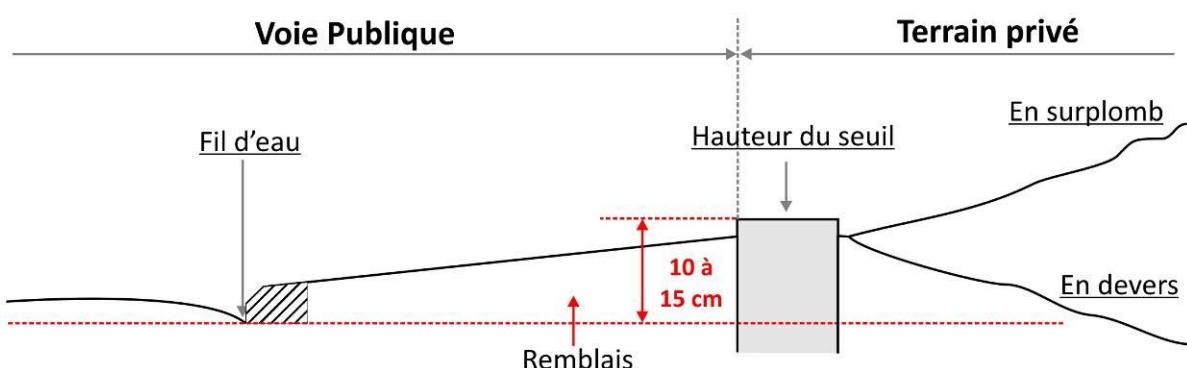
- sente des Brosses.

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.



**3.2. 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.)

**ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en 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.

**4.2. Eaux usées**

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.

#### **4.3. Eaux pluviales**

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 à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur 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.

---

### **ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

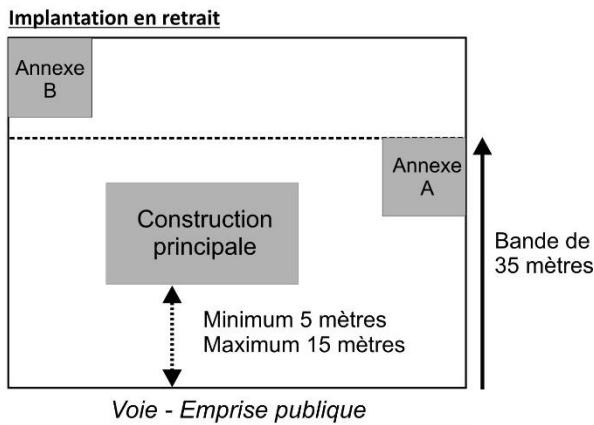
---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 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.*

#### **6.1 :**

- Aucune construction principale ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 35 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques, privées ou cours communes, existantes à la dernière date d'approbation du PLU ou voies publiques nouvellement créées).





- |
- Lorsque le faîtement 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.
- Implantation des annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle :
  - Les annexes type A (Garage, atelier, remise...) d'une hauteur maximale de 3m au faîtement et d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres.
  - Au-delà de 35 m, il ne sera possible de construire qu'une seule annexe par unité d'habitation (annexes de type B) d'une surface de plancher de 6m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur au faîtement de 2,50 mètres maximum.

## 6.2. Dérogations :

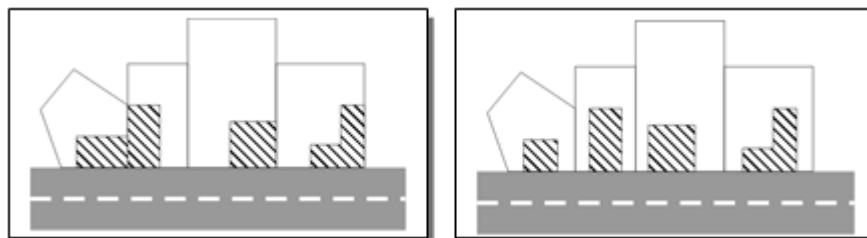
- Les bâtiments existants qui ne répondraient pas aux dispositions de l'article UA6 ci-dessus, peuvent observer des aménagements ou des extensions mesurées, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et ne respectant pas ces règles est autorisée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.



## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

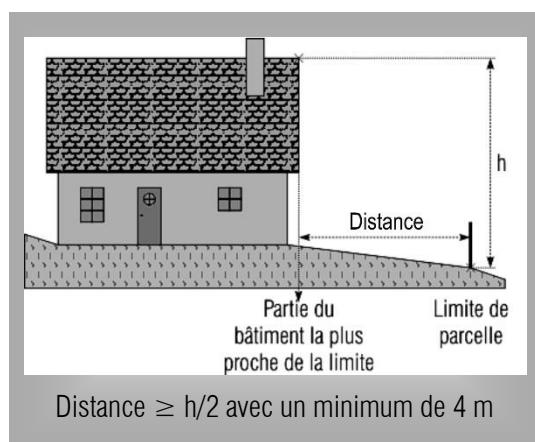
*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

- Lorsque le faîtement 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, soit en retrait des limites séparatives.

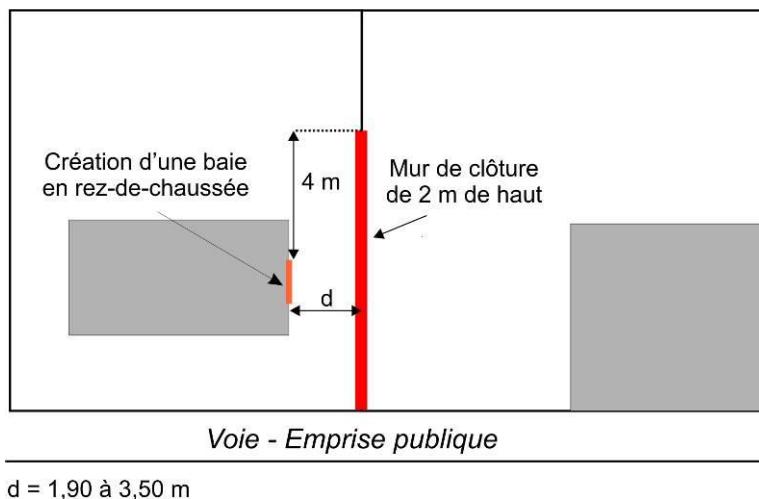


**Implantations possibles par rapport aux limites séparatives**

- 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.



- 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.
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.
- Aux locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

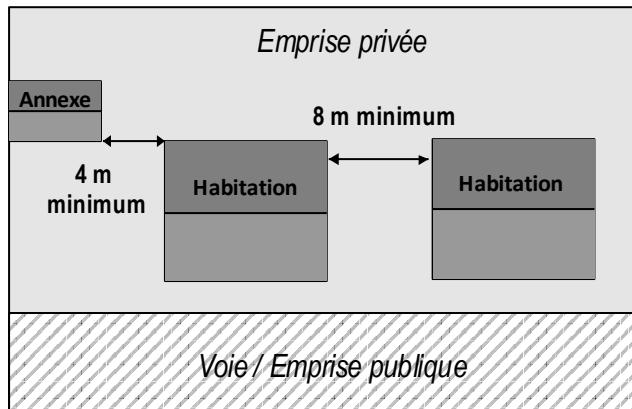
---

#### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

- 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.





- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et ne respectant pas cette règle est autorisée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

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.
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîte), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- Le nombre de niveau habitable est limité à 3 soit R + 1 + combles.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîte.
- La hauteur des annexes isolées de type A ne doit pas dépasser 3 mètres au faîte. Cette hauteur peut être portée à 3,50 au faîte 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 faîte.



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

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1- Règles 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 noeuds.

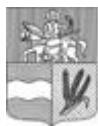
### **11.2. Toitures**



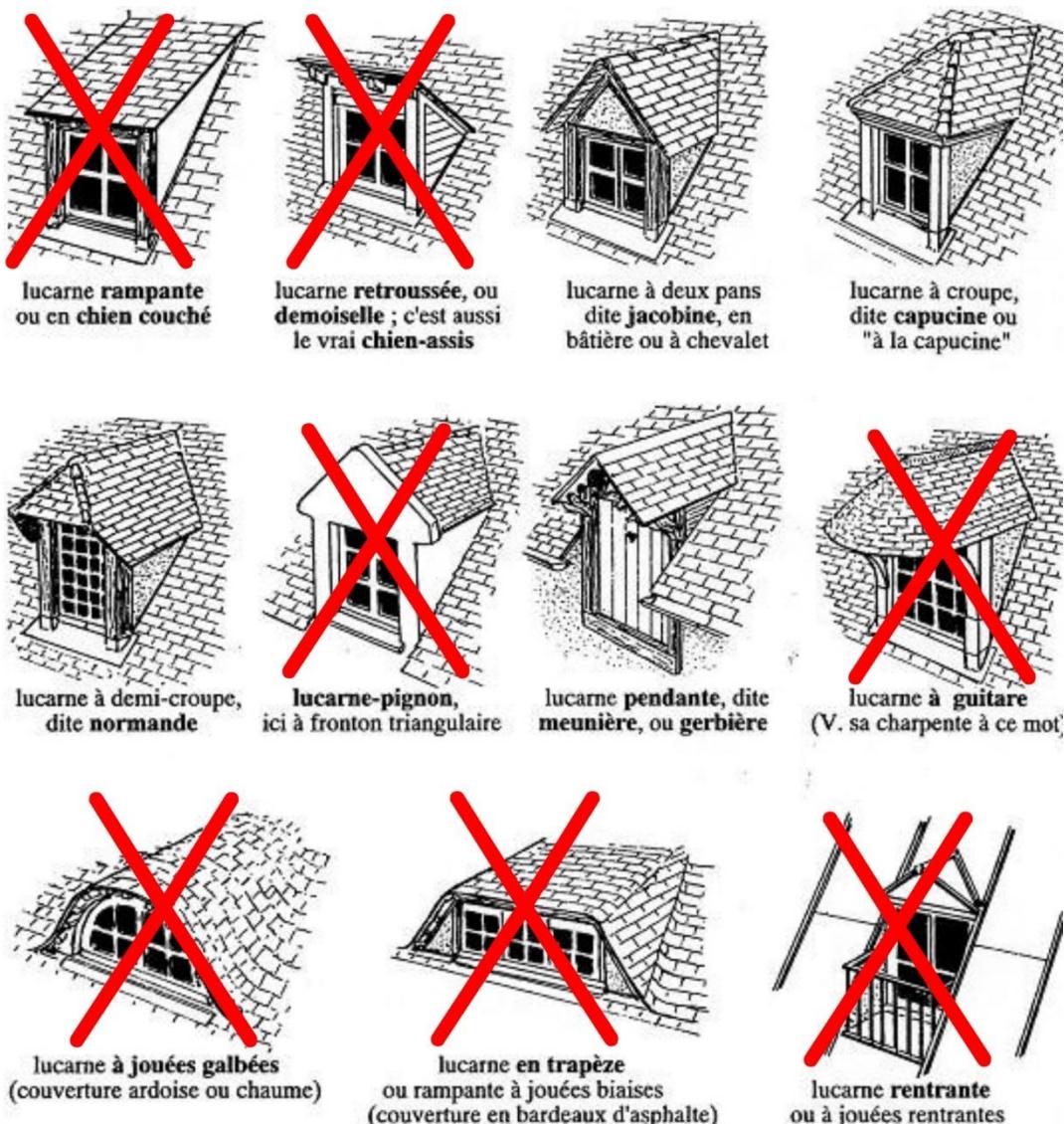
- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25% de la superficie 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 rouge flammé). 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 emboîtement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclairement des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.
- 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



UB

Illustration des différents types de lucarnes

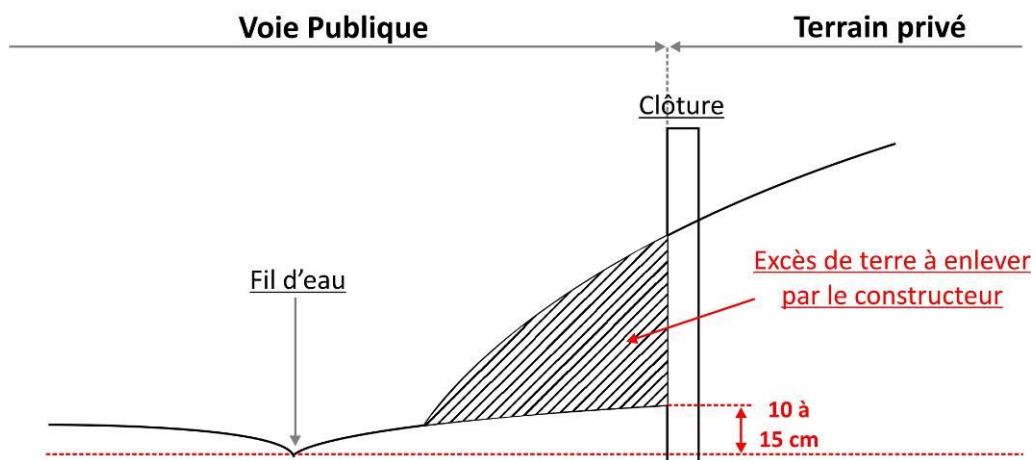
#### 11.4 Clôtures

- 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 maçonneré, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues".
  - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 50 cm de hauteur.
  - soit si la façade du terrain est supérieure à 18 m. d'un soubassement maçonneré comme ci-dessus d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou barraudage en bois ou PVC.

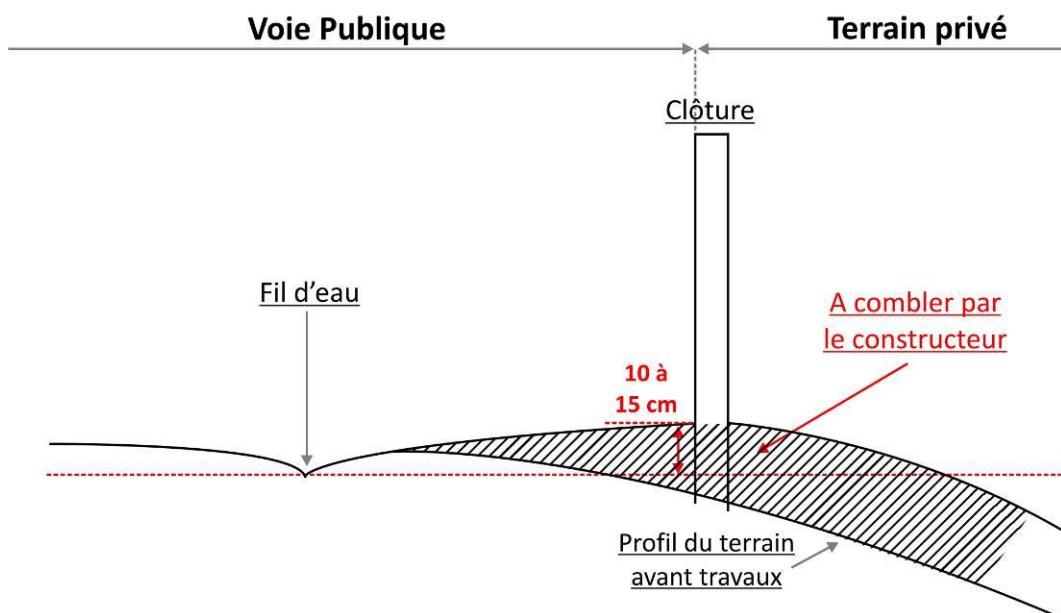


- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres au-dessus du niveau de la rue.
- La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Pour les terrains en surplomb ou en devers, la clôture sera construite sur la limite de parcelle pour la partie apparente, 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.

### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1. 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 affectation 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 égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de réaffectation d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- En cas de changement de destination d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

#### **12.2. 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 deux places au moins de stationnement par logement.
- Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) 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 ou de service ou d'activité:

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.

Hôtels, restaurants:

- Il sera créé une place de stationnement pour:
  - une chambre d'hôtel
  - 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

Opérations groupées:

- 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.

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

**Normes de stationnement des vélos :**

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement et 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans une limite de 100 m<sup>2</sup>.
- Bureaux = 1,5% de la Surface de Plancher.

**12.3. Dispositions diverses**

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

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSE****13.1 Les Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

**13.2 Autres plantations**

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



Opérations d'ensemble:

- Dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette de l'opération.

**ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

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





## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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.*

#### **ARTICLE 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.

#### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Rappels :**

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).*
- ✓ *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article L421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

**Sont admis sous conditions :**

- 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 ou d'activité 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 Annexe 1) à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- la reconstruction à l'identique de toute construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.



**ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE****3.1. 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.

Toute construction 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.

**3.2. 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.)

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en 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.

### **4.2. Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement 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.

### **4.3. Eaux pluviales**

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 à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur 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.

## ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

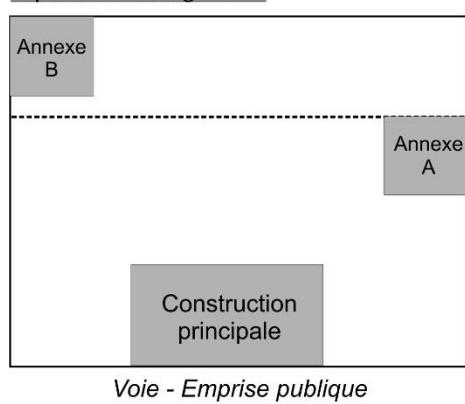
## ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 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.*

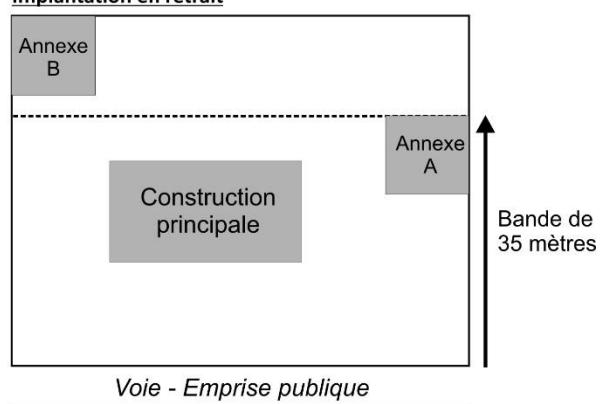
### 6.1 :

- Aucune construction principale ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 35 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques, privées ou cours communes, existantes à la dernière date d'approbation du PLU).
- 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 (Garage, atelier, remise...) d'une hauteur maximale de 3m au faîte et d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres.
  - Au-delà de 35 m, il ne sera possible de construire qu'une seule annexe par unité d'habitation (annexes de type B) d'une surface de plancher de 6m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur au faîte de 2,50 mètres maximum.
- 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), l'implantation peut être réalisée dans la continuité du bâtiment principal et s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Lorsque le faîte 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.

## **6.2. Dérogations :**

- Les bâtiments existants qui ne répondraient pas aux dispositions de l'article UC6 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.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et ne respectant pas ces règles est autorisée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

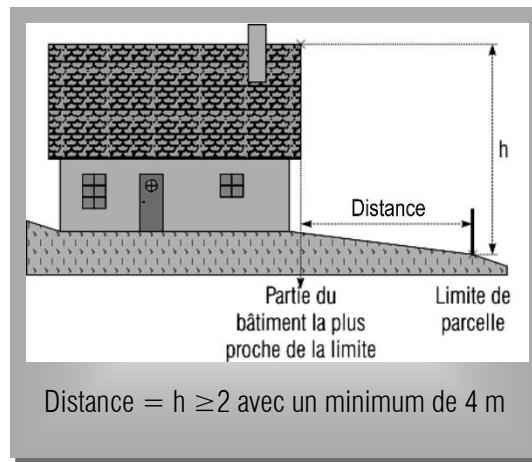


## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 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.*

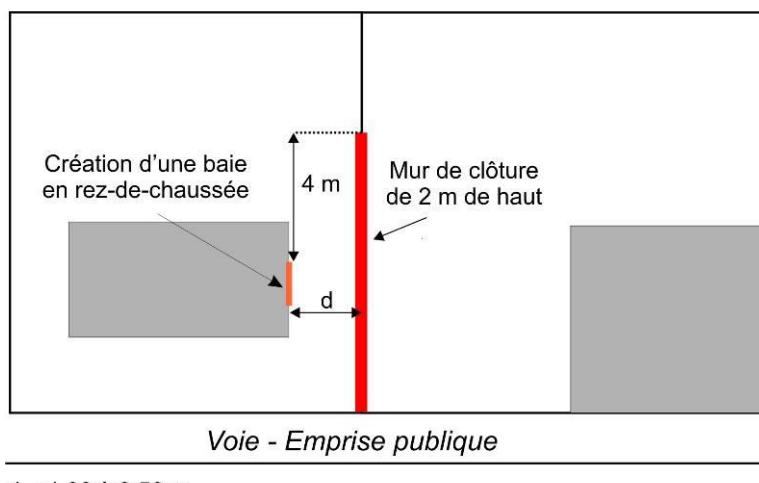
- Lorsque le faîtiage de la toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement, il doit l'être par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives de propriété aboutissant aux voies, soit avec un retrait.
- 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.



- 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.



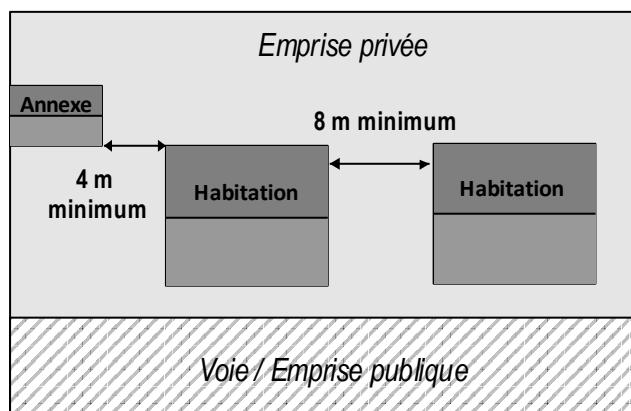


#### Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 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.
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.
- Aux locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

- 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.



- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et ne respectant pas ces règles est autorisée.



- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

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.
- à la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre (à emprise au sol identique).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîlage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- Le nombre de niveau habitable est limité à 3 soit R + 1 + combles.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîlage.
- La hauteur des annexes isolées de type A ne doit pas dépasser 3 mètres au faîlage. Cette hauteur peut être portée à 3,50 au faîlage 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 faîlage.

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

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.



**ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR****11.1- Règles 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 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:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- 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.

**11.2. Toitures**

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 40 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 rouge flammé). Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées



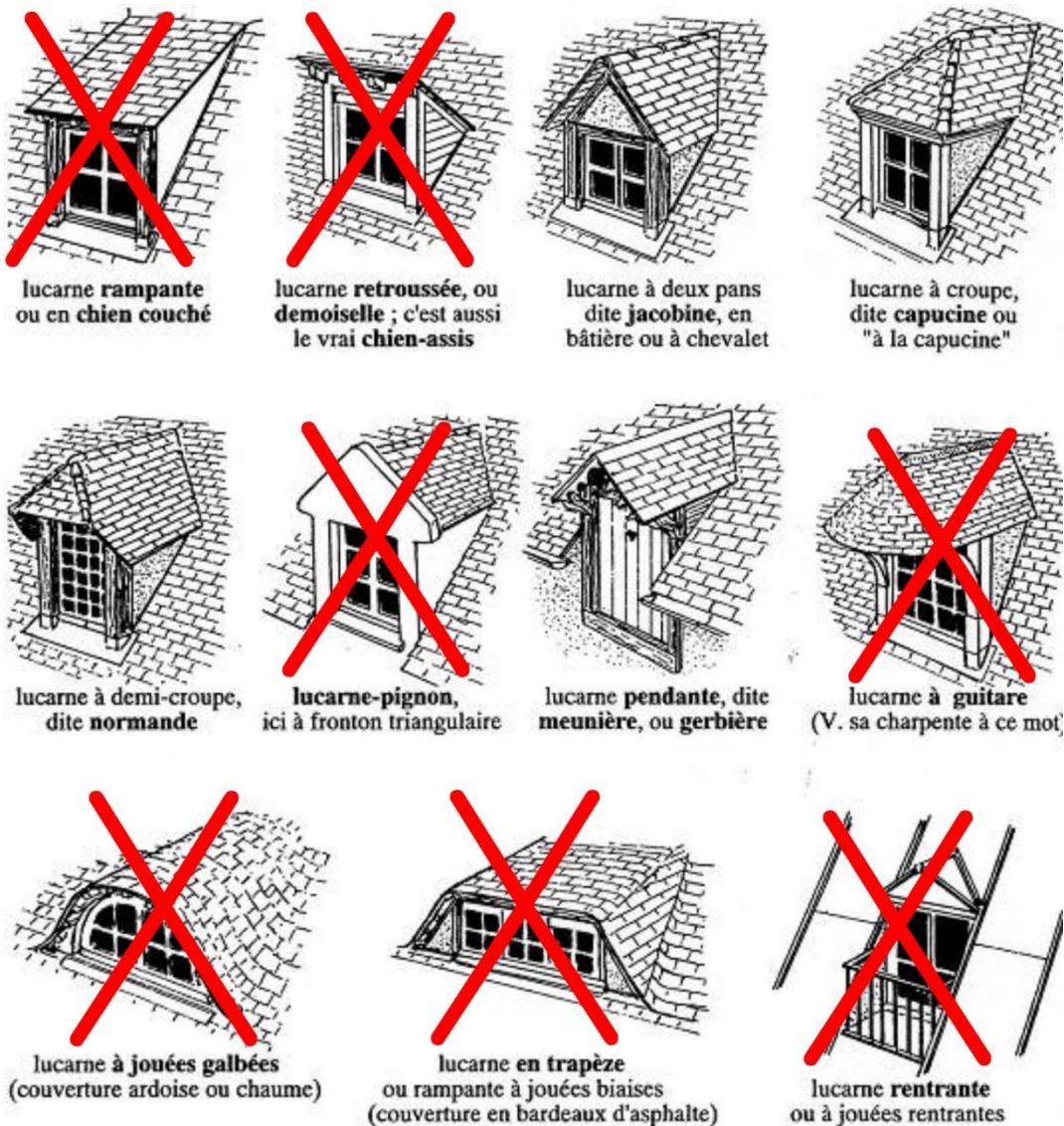
peuvent être autorisées.

- 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 emboîtement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclairement 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, chassis 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.

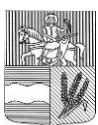
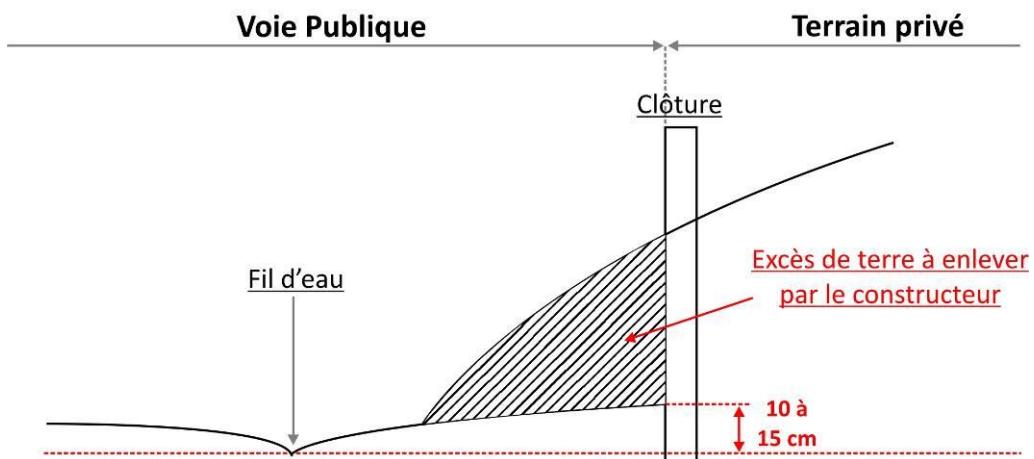
#### 11.4 Ravalements et enduits

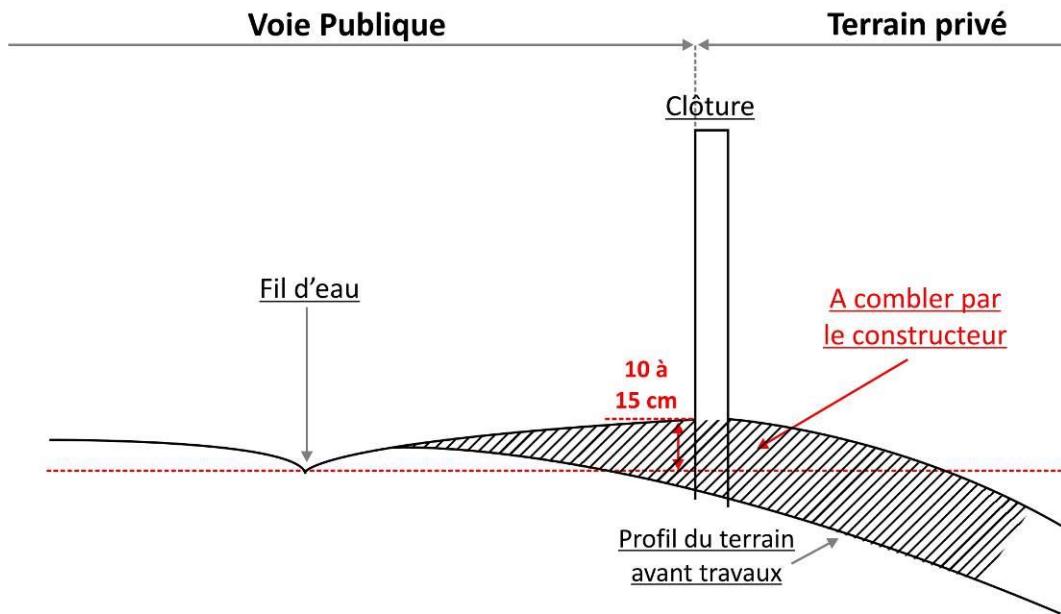
- Les enduits seront de finition grattée, talochée ou brossée. Pour les modénatrices, les enduits seront de finition lissée.
- Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatrices et les différences de coloris et de textures d'enduits seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement 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.

#### 11.5 Clôtures

- Les clôtures bordant les voies seront constituées soit par des murs pleins en maçonnerie d'une hauteur d'environ 2 mètres (sans toutefois dépasser 2 mètres), soit par des murets surmontés d'une grille éventuellement doublés d'une haie végétale.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et des murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En bordures de voies, tous les autres types de clôtures sont interdites notamment les grillages, les palissades, les clôtures en béton préfabriqué...
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.
- La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 2 mètres.
- 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).

**Recommandations pour les clôtures :**

- Les clôtures qui s'harmonisent le mieux avec le paysage bâti sont celles qui sont simples dans leur conception et dans leur forme ;
- Pour les clôtures constituées de murets surmontés d'une grille, on constate que la proportion 1/3 muret, 2/3 grille est couramment utilisé mais n'est cependant pas une règle. La hauteur des clôtures est aussi fonction de l'espace qui les sépare de la construction implantée sur la parcelle.
- Le dessin de la grille doit être simple ;
- Les clôtures sur les limites séparatives peuvent être constituées de grillage et de poteaux métalliques.

**ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT****12.1. 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 affectation 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 égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de réaffectation d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- En cas de reconversion d'un bâtiment existant à vocation de garage de stationnement de véhicule, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

## **12.2. 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 deux places au moins de stationnement par logement.
- Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) 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 ou de service ou d'activité:

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.

### Hôtels, restaurants:

- Il sera créé une place de stationnement pour:
  - une chambre d'hôtel
  - 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

### Opérations groupées:

- 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.

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

#### Normes de stationnement des vélos :

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement et 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans une limite de 100 m<sup>2</sup>.
- Bureaux = 1,5% de la Surface de Plancher.

#### 12.3. Dispositions diverses

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

---

### ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

#### 13.1 Les Espaces Boisés Classés

- Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

#### 13.2 Autres plantations

- Il devra être préserver au minimum 30% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.
- Les plantations existantes 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.
- Les ensembles composants les haies doivent être choisis parmi des essences locales (cf. annexes). Il est préférable de choisir une association de plusieurs essences pour composer une haie.

---

### ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

---

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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



## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*Cette zone regroupe les secteurs voués aux équipements publics existants et à venir.*

#### **ARTICLE 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.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Rappels :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).*
- *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article L421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*

**Sont admis sous conditions :**

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

#### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. 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.

### **3.2. 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.)

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en 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.

### **4.2. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, sauf impossibilité technique grave de s'y raccorder. Il est exigé un branchement par unité de logement.

Toutefois, 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.

#### **4.3. Eaux pluviales**

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 à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur 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.

---

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. 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.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 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.

7.2. En cas de retrait la marge de recullement 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.

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non règlementé

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

10.1. 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.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

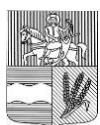
## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1- Règles 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 noeuds.

#### **11.2. Toitures**

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

#### **11.3 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.

#### **11.4 Clôtures**

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

### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

- 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.

---

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

---

### **ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

---

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

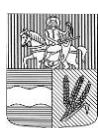
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables,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

---

### **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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



## **TITRE III :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



Com mune de VOULANGIS



72

Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1AU

*Cette zone regroupe deux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat*

### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de spectacle,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à vocation industrielle,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaneage, 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

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Rappels :

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).*
- ✓ *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article L421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*

Sont admis sous conditions :

- 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 que l'opération couvre l'ensemble de la zone et respecte 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 constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs.



**ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE****3.1. Accès**

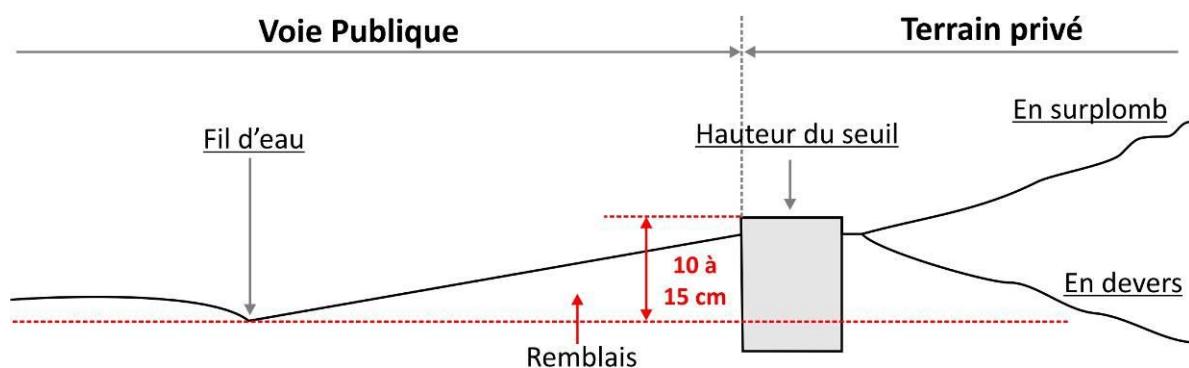
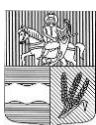
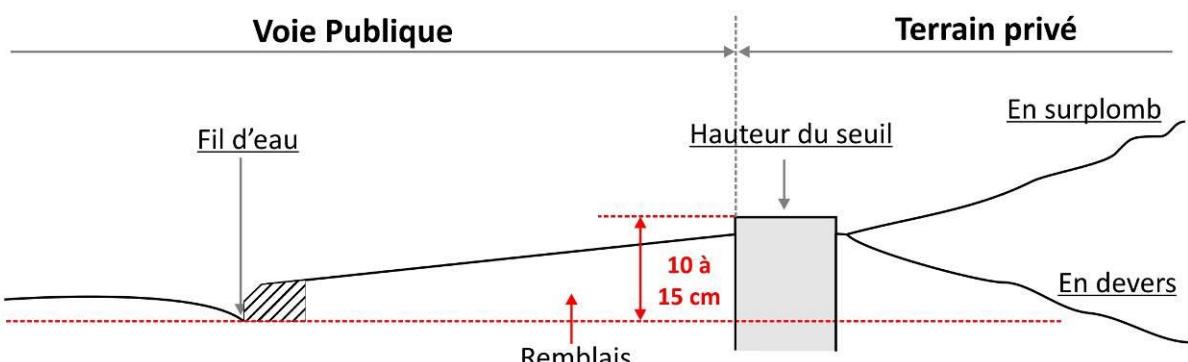
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction 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.

### **3.2. 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.)

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en 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.

### **4.2. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, sauf impossibilité technique grave de s'y raccorder. Il est exigé un branchement par unité de logement.



**1AU**

Toutefois, 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.

#### **4.3. Eaux pluviales**

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 à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur 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.

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

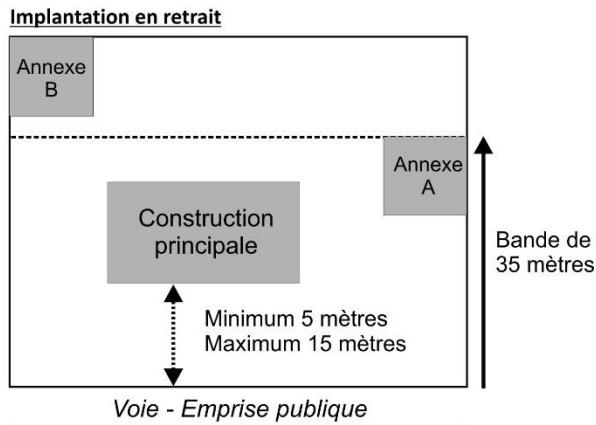
*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

#### **6.1 :**

- Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement avec une marge de recul minimum de 5 mètres et maximum de 15 mètres.



- Aucune construction principale ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 35 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voies publiques, privées ou cours communes, existantes à la dernière date d'approbation du PLU).



- Lorsque le faîtement 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 :
  - Les annexes type A (Garage, atelier, remise...) d'une hauteur maximale de 3m au faîtement et d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum doivent s'implanter dans la bande des 35 mètres.
  - Au-delà de 35 m, il ne sera possible de construire qu'une seule annexe par unité d'habitation (annexes de type B) d'une surface de plancher de 6m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur au faîtement de 2,50 mètres maximum.

## 6.2. Dérogations :

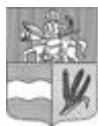
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

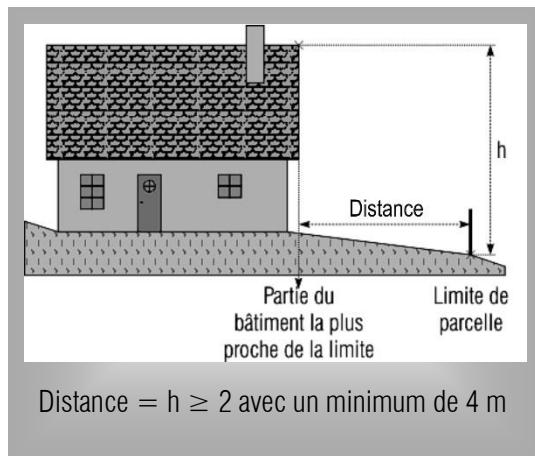
---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 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.*

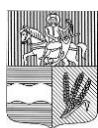
- Lorsque le faitage de la toiture n'est pas implanté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à l'alignement, il doit l'être par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives de propriété aboutissant aux voies, soit avec un retrait.
- 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.

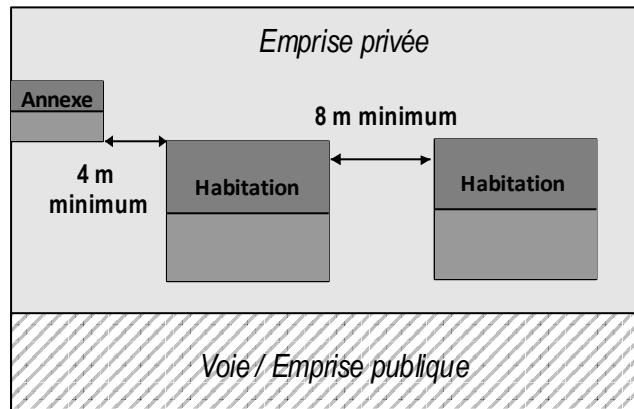


- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- 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.





- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

---

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 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 3 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être portée à 3,50 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 locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1- Règles 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:

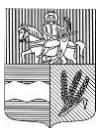
- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
- 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.

### 11.2. 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 rouge flammé). 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.



### 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.

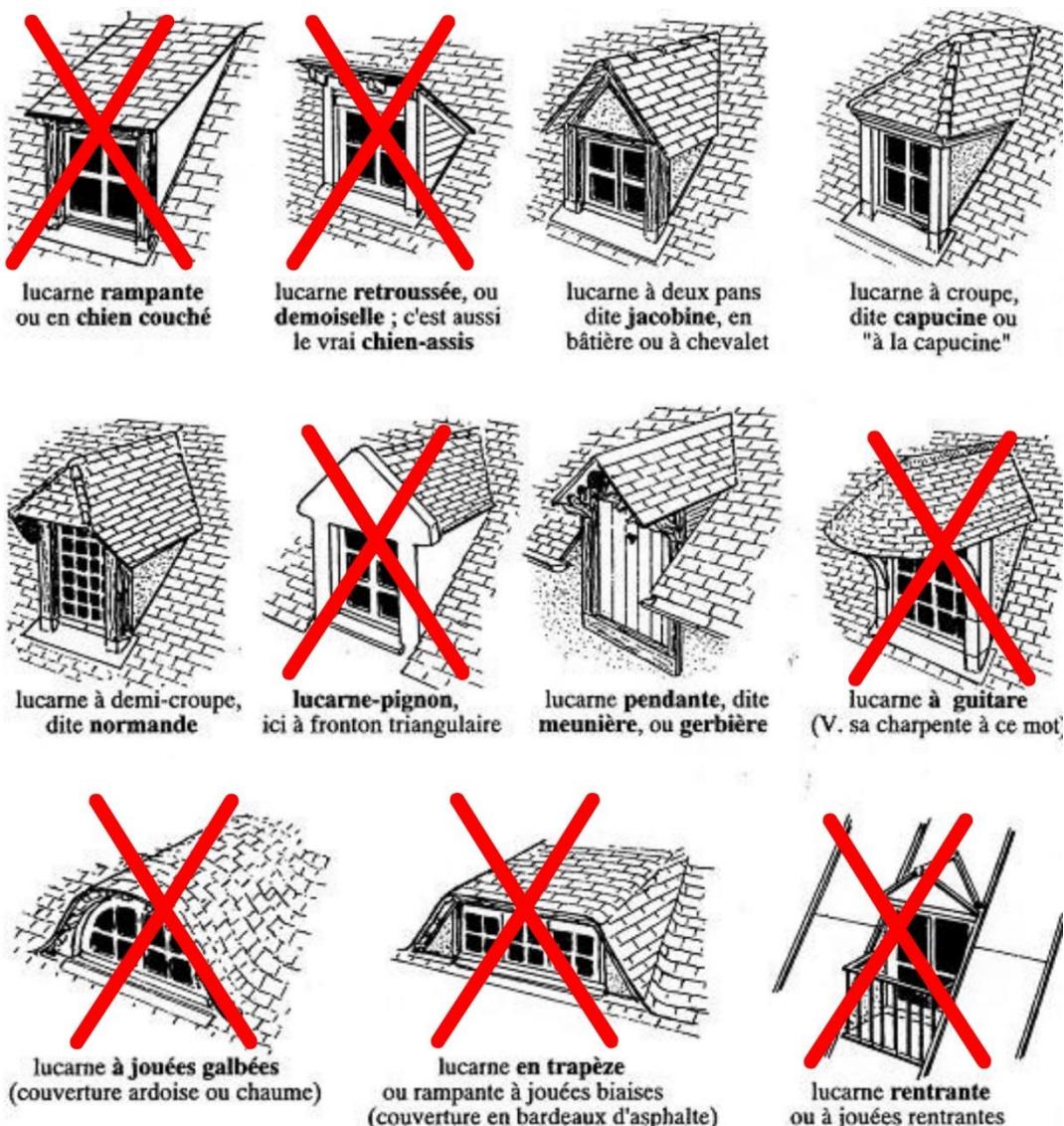


Illustration des différents types de lucarnes

### 11.4 Clôtures

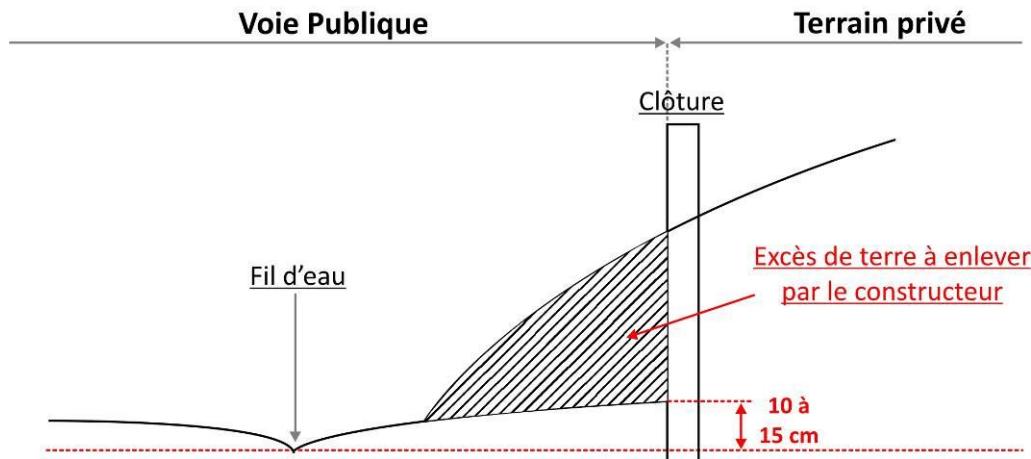
- La clôture est construite sur l'alignement de la voie de desserte, la clôture sera

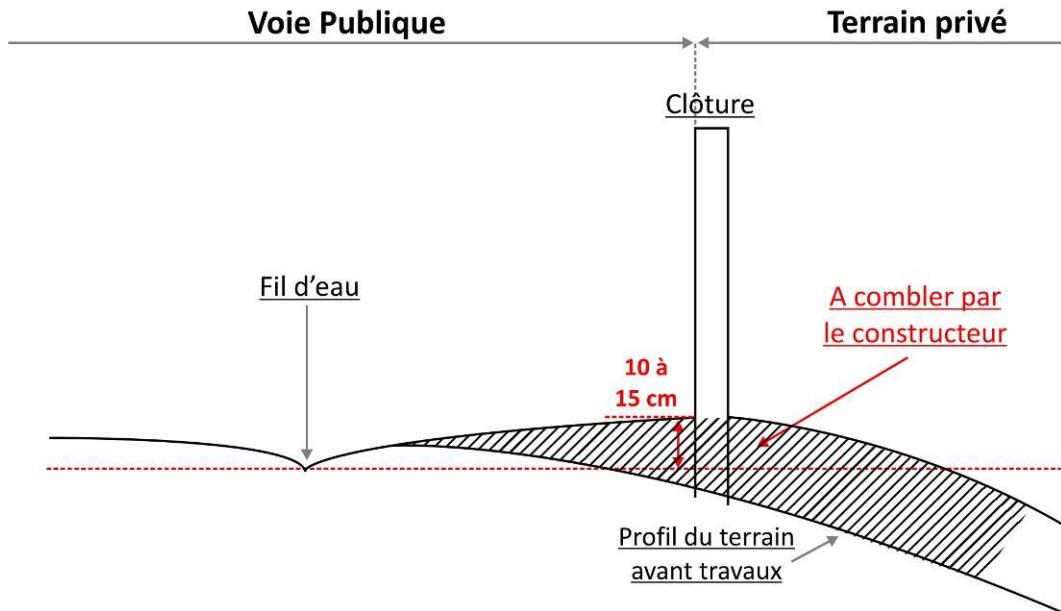


constituée au choix :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues".
  - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 50 cm de hauteur.
  - soit si la façade du terrain est supérieure à 18 m. d'un soubassement maçonné comme ci-dessus d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou barraudage en bois ou PVC.
- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres au-dessus du niveau de la rue.
  - La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 2 mètres.
  - 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****1AU**

- 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 :**

- Le permis de construire ne pourra être délivré qu'après la mise effective des terrains à l'alignement et borné par un géomètre.

**ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT****12.1. 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 affectation 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 égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de réaffectation d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.



- En cas de reconversion d'un bâtiment existant à vocation de garage de stationnement de véhicule, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

### **12.2. 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 deux places au moins de stationnement par logement.
- Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) 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 ou de service ou d'activité:

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.

#### Hôtels, restaurants:

- Il sera créé une place de stationnement pour:
  - une chambre d'hôtel
  - 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

#### Opérations groupées:

- 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.

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

#### **Normes de stationnement des vélos :**

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement et 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans une limite de 100 m<sup>2</sup>
- Bureaux = 1,5% de la Surface de Plancher.

### **12.3. Dispositions diverses**

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



**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

1AU

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

**Opérations d'ensemble:**

- Dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette de l'opération.

**ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

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



Com mune de VOULANGIS



86

Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

## **TITRE IV :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



Com mune de VOULANGIS



88

Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

## CHAPITRE UNIQUE

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*Cette zone regroupe les terres agricoles du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.*

*Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée du Grand Morin, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article A 2.
- Les terrains de camping et de caravane
- 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 constructions ou installations à moins de 6 mètres des berges du Grand Morin.

Dans le secteur Ap, toutes constructions et installations nouvelles sont interdites.

Dans le secteur Azh 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 Azh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- 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.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Rappels

- *L'édification et la démolition des clôtures sont soumis à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à*



*l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*

- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

**Sont autorisés sous conditions :**

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les installations classées ou non directement liées à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitations et dans la limite d'une construction d'habitation par siège d'exploitation implanté sur la commune ;
- Les constructions liées et nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- des aménagements ou des extensions mesurées de bâtiments existants non liés à l'activité agricole, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment existant non autorisé dans le secteur, détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- 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.

**Au sein du secteur Azh 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).

**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

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.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en 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.

### **4.2. Eaux usées**

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.



### **4.3. Eaux pluviales**

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 à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur 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.

---

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé

---

## **ARTICLE A 6 – 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 locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des 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.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.



## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

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

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 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.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix



ans et ne respectant pas ces règles est autorisée.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1- Règles 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:

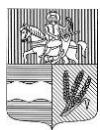
- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessous,
- architecture 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.

### **11.2. 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 rouge flammé). 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 emboîtement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- 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.

### 11.3 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 °.
- 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.

- Pour les toitures (non traitées en terrasse), les matériaux de couverture doivent être de teinte rouge flammée ou d'un autre ton neutre foncé.
- 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.

#### **11.4 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).

---

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 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.

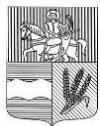
---

#### **ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

---

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

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



Com mune de VOULANGIS



98

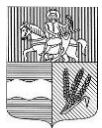
Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

## **TITRE V:**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



Commune de VOULANGIS



100

Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N

*La zone N regroupe les espaces naturels du territoire communal, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation nouvelle en raison de leur valeur paysagère, écologique et économique*

*Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée du Grand Morin, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article N2, notamment :
  - Les terrains de camping et de caravane
  - Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères
  - Les carrières
  - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée
  - Les dépôts de toute nature hormis ceux liés à l'activité forestière.
  - Les constructions ou installations à moins de 6 mètres des berges du Grand Morin.

Dans le secteur Nzh 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 N2 dans le secteur Nzh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- 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.



**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION****Rappels**

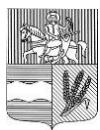
- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

**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 installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée et à condition de respecter leur destination initiale. Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de la construction étendue.
- Les abris de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur maximum à condition qu'ils soient démontables, sans fixations ni dalles au sol.
- La reconstruction à l'identique de toute construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour l'environnement.
- 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 affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

**Au sein du secteur Nzh 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).



**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

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.

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en 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.

**4.2. Eaux usées**

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.

#### **4.3. Eaux pluviales**

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 à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur 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.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

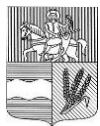
Non règlementé

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des 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.

---

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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.

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 locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

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.

---

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé

---

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR****11.1- Règles 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:

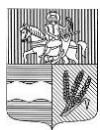
- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessous,
- 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.).

**11.2. 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 rouge flammé).
- 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.



### **11.3 Parements extérieurs**

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

### **11.4 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.

### **11.5 Clôtures**

Les clôtures seront préférentiellement constituées soit de murets surmontés d'un grillage et doublé de haies vives, soit de haie végétale doublée ou non d'un 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.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 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.



---

**ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES.**


---

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**


---

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



## **TITRE VI :** **ANNEXES**



Commune de VOULANGIS



110

Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

## ANNEXE 1

### DEFINITIONS

#### ⇒ **Voirie et accès**

⇒ Voie publique : une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

⇒ 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.

#### ⇒ **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.

#### ⇒ **Extensions**

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La juxtaposition d'un nouveau bâtiment à la construction principale, n'est pas considérée comme une extension, mais comme une construction nouvelle.

#### ⇒ **Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, sans être intégré à cette dernière, tels que : 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** (garages, ateliers, remises...)



- Hauteur totale maximum : 3 mètres au faîte
- Surface de plancher maximum : 20 m<sup>2</sup>
- Implantation dans la bande des 35 mètres
- Une annexe de type A maximum par unité de logement

- **Les annexes de type B** (abri de jardin, abri à vélo...)

- Hauteur totale maximum : 2,50 mètres au faîte
- Surface de plancher maximum : 6 m<sup>2</sup>
- Implantation sur la parcelle
- Deux annexes de type B maximum par unité de logement

#### ⇒ **Faîte**

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

#### ⇒ **Limite séparative**

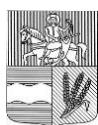
Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

#### ⇒ **Surface de plancher**

Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

#### ⇒ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au-dessus du sol naturel avant travaux.



## ANNEXE 2

### EXTRAIT DU REGLEMENT DU PPRi DU GRAND MORIN



PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

direction  
départementale  
de l'Équipement  
de Seine-et-Marne



service études  
et prospective  
  
pôle environnement

#### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

#### RÈGLEMENT



Crécy-la-Chapelle – inondations avril 1999

La catastrophe est imminente  
lorsque la précédente  
n'est plus dans les esprits

Proverbe

#### VALLÉE DU GRAND MORIN partie aval

Communes de Tigeaux, Crécy-la-Chapelle, Voulangis,  
Villiers-sur-Morin, Couilly-Pont-aux-Dames, Coutevroult,  
Saint-Germain-sur-Morin.

NOVEMBRE 2006

VU pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral 06 DAIDD ENV n° 221  
du 10 novembre 2006

Le Préfet  
Signé : Jacques BARTHÉLÉMY



## TITRE III - RÈGLEMENT

### CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

*Caractère de la zone rouge :*

*Cette zone correspond au lit mineur du Grand Morin, aux plans d'eaux ainsi qu'à des secteurs d'aléa fort en grand écoulement et d'aléa très fort, dans lesquels toute nouvelle construction, serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.*

#### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

#### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;



- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas agraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m<sup>2</sup> ;



- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, etc.) ;
- Les installations fixes nécessaires à l'observation de la faune sauvage ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les planter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, à l'exclusion des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...) sont interdits.

#### **Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.



- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellation IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation, une porte au minimum, desservant les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf pour les extensions ;
- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques réalisées lors d'aménagements de terrains de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les installations fixes destinées à l'observation de la faune sauvage seront construites sur pilotis ;



- Les clôtures devront être à 4 fils maximum superposés avec des poteaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### 5-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

#### 5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

#### 5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.



## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

*Caractère de la zone marron :*

*Cette zone correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés.*

*Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite.*

*Dans les secteurs faiblement urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.*

### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;

Règlement vallée du Grand Morin de Tigeaux à Saint-Germain-sur-Morin – ZONE JAUNE FONCÉ 17



# Commune de Voulangis

- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

## Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

### 3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

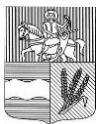
Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

### 3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m<sup>2</sup> ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;



- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les planter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-dessus, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.



Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

#### **Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

##### **5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellation IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les installations fixes d'accueil en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique réalisées lors d'aménagements de terrain de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;



- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

#### 5-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

#### 5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

#### 5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.



### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ

*Caractère de la zone jaune foncé :*

*Cette zone correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux.*

*Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.*

#### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet.

#### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.



**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ;
- Les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 m<sup>2</sup> ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;
- Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 % ;



- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-dessus, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre.



Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

#### **Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

##### **5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellation IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;



- c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - d) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
  - e) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
  - Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

#### **5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

#### **5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.



#### 5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.



## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

### *Caractère de la zone jaune clair :*

*Cette zone correspond à des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation.*

*La construction et l'extension de locaux d'activités économiques y sont également possibles sous certaines conditions.*

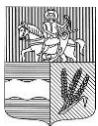
### **Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE**

Sans objet.

### **Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS**

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.



**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles si la destruction est due à une crue ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;
- Les constructions d'habitations individuelles "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ; si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ;



- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

#### **Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan.



Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

- sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
- des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

#### **Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

##### **5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellation IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation individuelle, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,30 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;



- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,30 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles, au-dessus du terrain naturel, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;
  - e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
  - f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

#### **5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;



- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

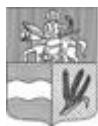
#### 5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

#### 5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.



## ANNEXE 3

### L I S T E D E S E S P E C E S V E G E T A L E S R E C O M M A N D E E S

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol.

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<u>Sorbus acuparia</u> <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	<u>Ulmus laevis</u> <i>Orme lisse</i>	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	<u>Ulmus glabra</u> <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	<u>Prunus mahaleb</u> <i>Bois ou Cerisier de Sainte Lucie</i>	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<u>Pyrus pyraster</u> <i>Poirier sauvage</i>	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<u>Prunus avium</u> <i>Merisier</i>	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<u>Tilia cordata</u> <i>Tilleul à petites feuilles</i>	arbre	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Juglans regia</u> <i>Noyer</i>	arbre	fruitier
		xérophile	<u>Sorbus aria</u> <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux
	large amplitude	xérophile à mésophile	<u>Sorbus torminalis</u> <i>Alisier terminal</i>	arbre	feuillu précieux
		large amplitude	<u>Betula pendula</u> <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre	
		mésophile	<u>Malus sylvestris</u> <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohygrophile	<u>Quercus robur</u> <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
		mésohygrophile	<u>Alnus glutinosa</u> <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	<u>Quercus petraea</u> <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	
Essences	calcaire	large amplitude	<u>Ulmus minor</u>	arbre	taille possible



Com m u n e d e V O U L A N G I S

de haut jet et de haie basse	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Orme champêtre</i> <i>ou Ormeau</i>		en haie
		mésohygrophile	<i>Carpinus betulus</i> <i>Charme</i>	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésophile à mésohygrophile	<i>Salix alba</i> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésoxérophile à mésophile	<i>Fraxinus excelsior</i> <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
Haie basse	acide	mésophile	<i>Acer campestre</i> <i>Erable champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie
		mésoxérophile à mésophile	<i>Cytisus scoparius</i> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
	calcaire	large amplitude	<i>Mespilus germanica</i> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
			<i>Cornus mas</i> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<i>Ligustrum vulgare</i> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
		mésophile	<i>Taxus baccata</i> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<i>Viburnum lantana</i> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
			<i>Viburnum opulus</i> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		calcaire à neutre	<i>Lonicera xylosteum</i> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
			<i>Cornus sanguinea</i> <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant
			<i>Salix viminalis</i> <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas	sur alluvion
			<i>Prunus spinosa</i> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<i>Sambucus nigra</i> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	<i>Rhamnus cathartica</i> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<i>Rosa canina</i> <i>Églantier ou rosier</i>	arbuste bas	baie



# C o m m u n e d e V O U L A N G I S

		<i>des chiens</i>		
	xérophile	<u>Buxus sempervirens</u> Buis	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
large amplitude	hygrophile	<u>Salix cinerea</u> Saule cendré	arbuste bas	
	large amplitude	<u>Crataegus monogyna</u> Aubépine à un style	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
		<u>Frangula alnus</u> Bourdaine	arbuste	comportement variable
		<u>Ilex aquifolium</u> Houx	arbuste bas	persistant de demi-ombre
		<u>Juniperus communis</u> Genévrier commun	arbuste	persistant
	mésophile	<u>Corylus avellana</u> Noisetier ou Coudrier	arbuste	
	mésophile à mésohygrophile	<u>Salix caprea</u> Saule marsault	arbre	apprécie les nitrates
neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<u>Salix fragilis</u> Saule fragile	arbuste bas	régulièrement inondé

Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

## LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

### Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

### Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

### Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

### Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

### Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

