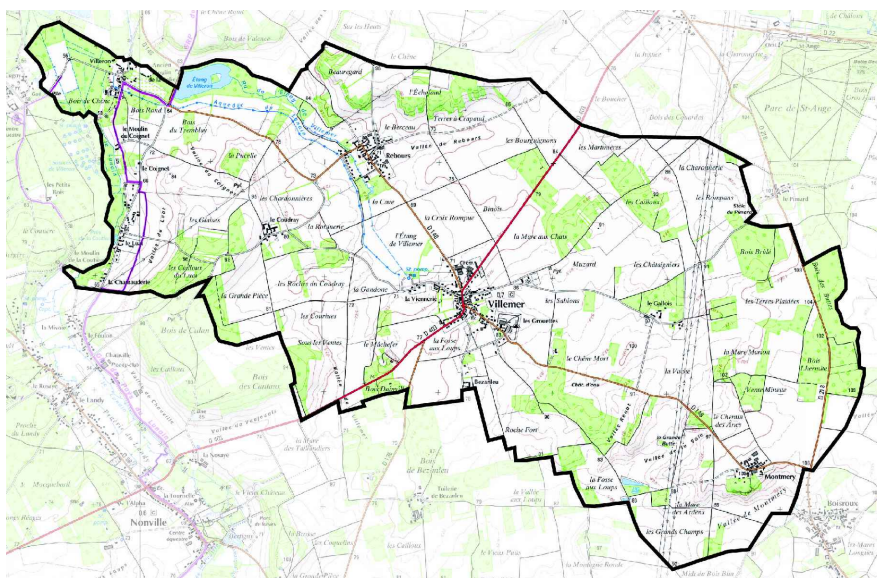




COMMUNE DE VILLEMER (77)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	30 juillet 2021
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	2
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	36
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	46
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	63
TITRE IV : LEXIQUE	82
TITRE V : PRESCRIPTIONS SANITAIRES DE PROTECTION DE L'AQUEDUC DU LUNAIN.....	83
TITRE VI : SYNTHÈSE DES NORMES DE STATIONNEMENT VÉLO	88

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel :

- Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les zones et périmètres de protection des captages et aqueduc appartenant à la Ville de Paris, il est nécessaire de consulter EAU DE PARIS.
- A titre d'information, le plan faisant apparaître les zones humides d'alerte 3 (source DRIEE) est annexé au présent PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de la RD403 classée parmi les infrastructures terrestres bruyantes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. En secteur UAa, toutes les constructions sont interdites hormis celles visées à l'article 2.
- 1.8. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article U2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

2. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises sous réserve :

- du respect des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages de Villemer,
- du respect des prescriptions sanitaires applicables dans les périmètres de protection de l'aqueduc du Lunain (reportées aux plans de zonage) annexées au présent règlement,
- du respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)
- des dispositions de l'alinéa 2.3,

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- que la surface de plancher ne dépasse pas 400 m² pour les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, d'entrepôt ou de restauration.

2.2. En secteur UAa, seuls sont admis :

- l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature,
- le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, commercial, de services, de restauration, de bureaux, ou agricole,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, la continuité du front bâti peut être partielle et constituée d'un bâtiment annexe et d'un mur plein. Dans ce cas, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

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

1.3. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement,
- soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle, sans aggraver la non-conformité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.1. Règles d'implantation

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- 2,5 mètres dans le cas de mur aveugle ou comportant des jours de souffrances.

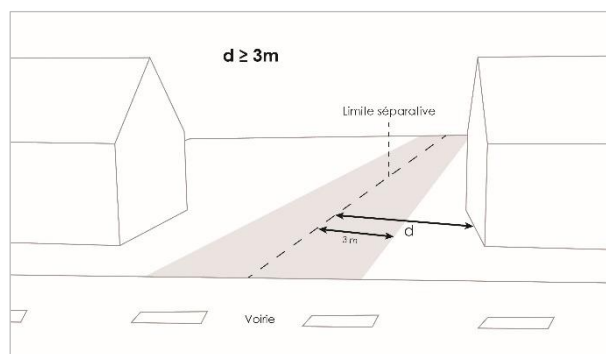


Schéma illustratif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

2.2. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle, sans aggraver la non-conformité.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions principales à usage d'habitations implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance d'au moins 5 mètres.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

4.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.4. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

SECTION III – QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en aspect et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur ainsi que les tonalités vives et brillantes sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

2. FACADES

2.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

2.2. Constructions principales et leurs extensions

- *Dispositions générales*

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

- *Tonalité des enduits/bardages*

La tonalité des enduits et/ou bardages doit être de nuance claire et de teinte blanc cassé ou beige.

- *Bardages en bois naturel*

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

2.3. Constructions Annexes

Lorsque les annexes sont constituées de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses etc...), la tonalité de leurs façades sera en harmonie avec de la construction principale.

L'utilisation du bois naturel en bardage est admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

3. TOITURES

3.1. Constructions principales et leurs extensions

Dans l'ensemble de la zone, seule la tuile plate 65/80 au m² ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales seront au moins à deux pans, sans débordement en pignons, et respecteront une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à un pan sont admises en cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente n'est pas réglementée et les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la construction existante.

Les toitures en terrasse sont également autorisées en extension de la construction principale existante.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place des tuiles précédemment autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 15°.

3.2. Constructions annexes

▪ *Dispositions générales*

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera dans les mêmes nuances que celle de la construction principale.

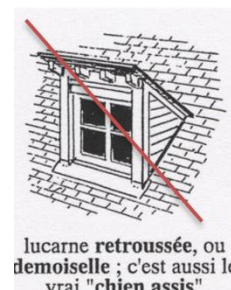
▪ *Serres, verrières et abris de piscine*

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

4. OUVERTURES

Les « chiens assis » sont interdits.

Le percement des baies donnant sur la voie publique assurant l'éclairage des constructions principales à usage d'habitation seront plus haute que large.



5. DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions traditionnelles de celles des habitations.

6. CLÔTURES

6.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront maintenus et réhabilités à l'identique.

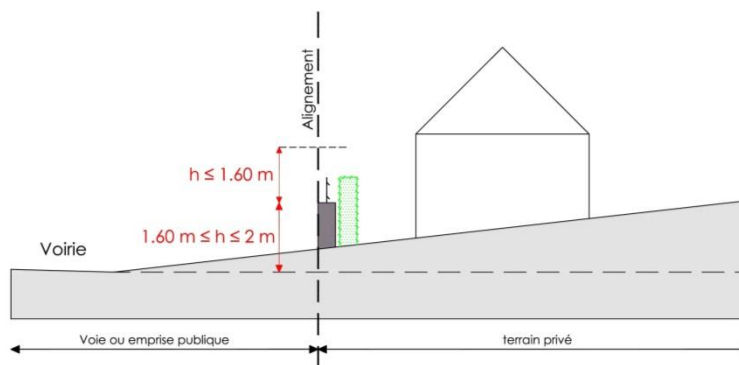
6.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie dont la hauteur est comprise entre 1.60 mètres et 2 mètres maximum dont la tonalité sera identique à la construction principale.
Lorsque le terrain est en pente, les deux mètres maximum incluent les murs de soutènement. Au-delà de cette hauteur, seuls des éléments ajourés de 1.60 m maximum doublés d'une végétalisation sont autorisés.

Schéma de principe



- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté de grilles à barreaudage vertical. Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Lorsque les vantaux des portes et portails sont en bois ou en fer, ils devront être peints en harmonie avec les éléments de clôtures.

Les coffrets électriques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

7. RÈGLES ALTERNATIVES

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Réfection, extension, reconstruction des murs de clôtures existants dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée.

SECTION IV – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

SECTION V – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1.1. Les arbres à grand développement devront être préservés. Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

1.2. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

2.1 - Les terrains doivent comprendre :

a) 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,

b) 10% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être composé en espaces verts végétalisés complémentaires.

2.2 - Modalités de prises en compte des espaces végétalisés complémentaires.

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 2.1 selon un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

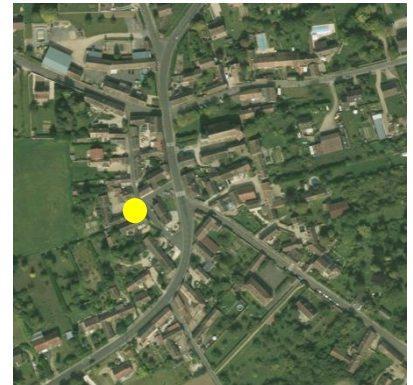
Il n'est pas fixé de règle.

PUITS

P1

Localisation

Ruelle des bureaux



Description

Puits en pierre.



Prescription

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

SECTION VI – STATIONNEMENT

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

2. RÈGLES APPLICABLES A CHAQUE TYPE DE CONSTRUCTION

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- **Constructions à usage d'habitation**

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

- **Constructions à usage de bureaux**

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas si la surface de plancher affecté à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

- **Constructions à usage de commerces et services**

Pour les constructions à usage de commerces et services, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

- **Constructions à usage hôtelier et touristique**

Pour l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre ou 10 m² de salle de restaurant.

- **Autres constructions à usage d'activités**

Il sera prévu un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

3. AIRES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES PROPRES

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CYCLES

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

- **Habitation collective**

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

- **Bureaux**

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m².

- **Autres constructions**

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. Le pétitionnaire pourra se référer aux normes de stationnement annexé au présent règlement.

SECTION VII – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

1.3. Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées pourront être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif le cas échéant peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La commune est traversée par **l'aqueduc du Lunain**. Les prescriptions afférentes aux périmètres de protections de cet aqueduc sont annexées au présent règlement.

Rappel :

- Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les zones et périmètres de protection des captages et aqueduc appartenant à la Ville de Partis, il est nécessaire de consulter EAU DE PARIS.
- A titre d'information, le plan faisant apparaître les zones humides d'alerte 3 (source DRIEE) est annexé au présent PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de la RD403 classée parmi les infrastructures terrestres bruyantes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Les constructions commerciales de plus de 200 m² de surface de plancher.
- 1.8. En secteurs UBa, UBe et UBp, toutes les constructions sont interdites hormis celles visées à l'article 2.
- 1.9. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article U2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

2. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS SOUMIS A CONDITIONS

Sont admis sous réserve :

- du respect des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages de Villemer.
- du respect des prescriptions sanitaires applicables dans les périmètres de protection de l'aqueduc du Lunain (reportés aux plans de zonage) annexées au présent règlement,
- du respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)
- des dispositions des alinéas 2.3, 2.4 et 2.5,

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- pour les constructions à usage de bureau et d'activités, qu'elles soient le complément de l'habitation et qu'elles s'inscrivent dans le même volume que le bâtiment d'habitation.

2.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées dans le règlement.

2.3. En secteur UBa, seuls sont admis :

- l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature,
- le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, commercial, de services, de restauration, de bureaux, ou agricole,
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ZONE UB

2.4. En secteur UBe, seules sont admis les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par Eau de Paris.

2.5. En secteur UBp, seules sont admises les équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

1.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.3. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

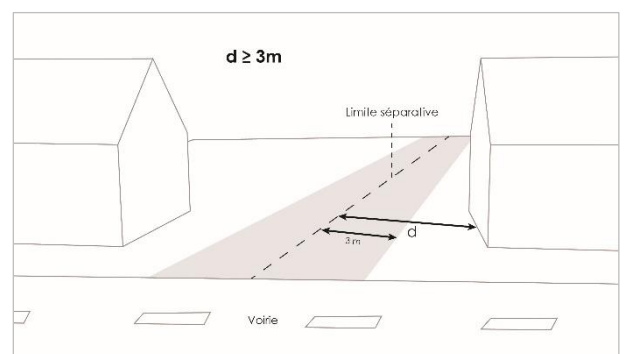
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.1. Règles d'implantation

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives.
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :
 - 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
 - 2,5 mètres dans le cas de mur aveugle ou comportant des jours de souffrances.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

2.2. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions principales à usage d'habitations implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance d'au moins 5 mètres.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

4.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.4. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

Constructions annexes

L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 30 m² supplémentaires à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 75 m² à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

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

SECTION III – QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en aspect et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur ainsi que les tonalités vives et brillantes sont interdits.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

2. FACADES

2.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

2.2. Constructions principales et leurs extensions

▪ **Dispositions générales**

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

▪ **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé ou beige.

▪ **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

2.3 – Constructions Annexes

Lorsque les annexes sont constituées de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses etc.), la tonalité de leurs façades sera en harmonie avec de la construction principale.

L'utilisation du bois naturel en bardage est admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

3. TOITURES

3.1. Constructions principales et leurs extensions

Dans l'ensemble de la zone, seule la tuile plate ayant l'aspect de la tuile vieillie ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales seront au moins à deux pans, sans débordement en pignons, et respecteront une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à un pan sont admises en cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente n'est pas réglementée et les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la construction existante.

Les toitures en terrasse sont également autorisées.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place des tuiles précédemment autorisées.
- En cas de réalisation d'annexes à la construction principale. Dans ce cas, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 15°.

3.2. Constructions annexes

▪ **Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera dans les mêmes nuances que celle de la construction principale.

▪ **Serres, verrières et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

4. OUVERTURES

Les « chiens assis » sont interdits.

Le percement des baies donnant sur la voie publique assurant l'éclairage des constructions principales à usage d'habitation seront plus haute que large.



5. CLÔTURES

5.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront maintenus et réhabilités à l'identique.

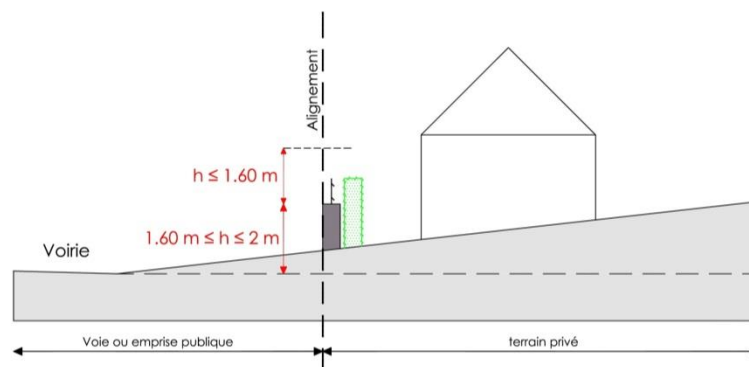
5.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie compris entre 1.60 mètres et 2 mètres maximum dont la tonalité sera identique à la construction principale.
- Lorsque le terrain est en pente, les deux mètres maximum incluent les murs de soutènement. Au-delà de cette hauteur, seuls des éléments ajourés de 1.60 m maximum doublés d'une végétalisation sont autorisés.

Schéma de principe



- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté de grilles de couleur sombre, à barreaudage vertical. Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale.
- d'un grillage ou de grilles de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Lorsque les vantaux des portes et portails sont en bois ou en fer, ils devront être peints en harmonie avec les éléments de clôtures.

Les coffrets électriques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

6. RÈGLES ALTERNATIVES

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Réfection, extension, reconstruction des murs de clôtures existants dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée.

SECTION IV – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

SECTION V – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1.1. Les arbres à grand développement devront être préservés. Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

1.2. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

2.1 - Les terrains doivent comprendre :

a) 30% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,

b) 10% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être composé en espaces verts végétalisés complémentaires.

2.2 - Modalités de prises en compte des espaces végétalisés complémentaires.

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 2.1 selon un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

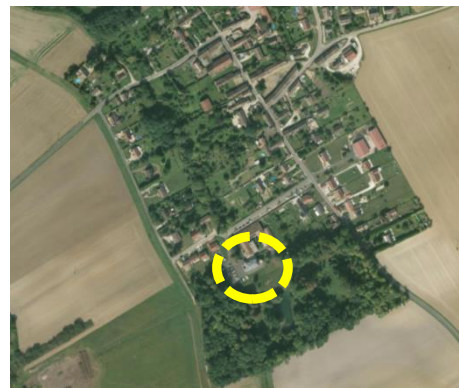
- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et respecter les prescriptions définies dans les fiches ci-après.

Localisation

Rue Germaine Bouret

**Description**

Château aménagé en établissement médicalisé.

Il se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 + combles à la Mansart, lucarnes fronton avec ailerons et cheminée en briques,
- des ouvertures régulières,
- des pierres de taille en appareillage d'angle des murs.

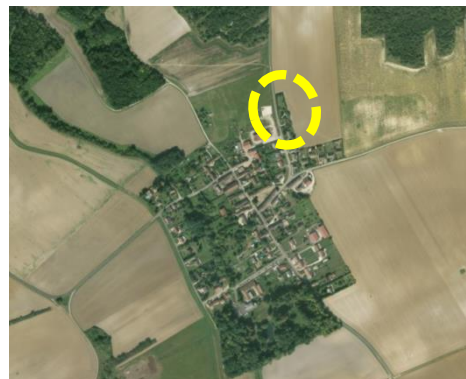
**Prescription**

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Conserver les lucarnes fronton.

HAIE

Localisation

Rebours, entrée Nord



Description

Haie qui délimite nettement l'entrée du Hameau par le Nord.



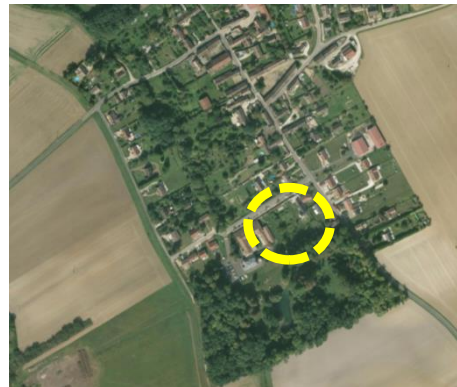
Prescriptions :

- Interdire l'abattage de la haie, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes. Les sujets détruits devront nécessairement être remplacés par des essences de préférence locales.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de la haie.

VERGER

Localisation

Rebours, Rue Germaine Bouret



Description

Collection de pommiers d'essences anciennes.



Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes. Les sujets détruits devront nécessairement être remplacés par des essences identiques par prélèvement de greffons sur les anciens sujets.
- Maintien des arbres par une taille adaptée aux différents fruitiers.

ANCIEN MUR D'ENCEINTE DU CHATEAU DE REBOURS

Po

Localisation

Rebours, rue Germaine Bouret et rue du Château



Description

Mur en pierre.



Prescription

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser la création d'ouvertures ponctuelles à condition que toute nouvelle intervention respecte les techniques et les matériaux d'origine.

SECTION VI – STATIONNEMENT

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

2. RÈGLES APPLICABLES A CHAQUE TYPE DE CONSTRUCTION

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- **Constructions à usage d'habitation**

Création d'un logement

Il sera créé deux places de stationnement.

Création de plus d'un logement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 40 m² inclus,
- 2 places de stationnement par logement pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 40 m²,

- **Constructions à usage de bureaux**

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

- **Constructions à usage de commerces et services**

Pour les constructions à usage de commerces et services, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

- **Constructions à usage hôtelier et touristique**

Pour l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre ou 10 m² de salle de restaurant.

- **Autres constructions à usage d'activité**

Il sera prévu un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

3. AIRES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES PROPRES

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CYCLES

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

- **Habitation collective**

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

- **Bureaux**

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m².

- **Autres constructions**

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. Le pétitionnaire pourra se référer aux normes de stationnement annexé au présent règlement.

SECTION VII – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

1.3. Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de la RD403 classée parmi les infrastructures terrestres bruyantes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.1. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées au chapitre 2 ci-après.
- 1.3. Les constructions à usage agricole.
- 1.4. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées au chapitre 2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

2. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS SOUMIS A CONDITIONS

Sont admis sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

- 2.1. Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées dans le règlement.

SECTION II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, et aux emprises publiques.

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

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

1.3. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.2. Règles d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être de 0 mètre.

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

2.2. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il n'est pas fixé de règle.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Prescriptions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la vocation nécessite une grande hauteur.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

5.1. Prescriptions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone sont limitées à 25 m² d'emprise au sol.

SECTION III – QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

2. FACADES

2.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Le blanc pur ainsi que les tonalités vives ou brillantes sont interdits. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

2.2. Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

3. TOITURES

3.1. Dispositions générales

En cas de toiture à deux pans minimum, ces derniers doivent avoir une pente de 35° minimum. Dans ce cas, seule la tuile, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Sont également admises :

- les toitures terrasses,
- les toitures à faible pente sont admises à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

3.2. Constructions annexes

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

4. CLÔTURES

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète. Elles pourront être doublée d'une haie.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

SECTION IV – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

SECTION V – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1.1. Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

1.2. Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings notamment dans les marges de reculement.

1.3. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et respecter les prescriptions définies dans le fiche ci-après.

Localisation :

Zone d'activités à l'entrée Nord du bourg

**Description**

Cheminée en briques qui témoigne du passé industriel de la commune. Elle forme un signal dans le paysage qui identifie le bourg en arrivant de Villecerf.

**Prescription**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

SECTION VI – STATIONNEMENT

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

2. RÈGLES APPLICABLES A CHAQUE TYPE DE CONSTRUCTION

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
- pour l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre ou 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, il sera créé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

3. AIRES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES PROPRES

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CYCLES

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès réservé aux seuls salariés de l'entreprise.

▪ Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m².

▪ › Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. Le pétitionnaire pourra se référer aux normes de stationnement annexé au présent règlement.

SECTION VII – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

1.3. Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc.) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le milieu naturel pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole ou non.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone A.

Elle comporte en plus :

- **Un secteur Aa** dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.
- **Un secteur Ab** correspondant d'une part à un projet de valorisation économique d'un ancien corps de ferme en lien avec l'activité équestre, d'un projet de ferme pédagogique et d'accueil à la ferme d'autre part.

La commune est traversée par l'**aqueduc du Lunain**. Les prescriptions afférentes aux périmètres de protections de cet aqueduc sont annexées au présent règlement.

Rappel :

- Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les zones et périmètres de protection des captages et aqueduc appartenant à la Ville de Paris, il est nécessaire de consulter EAU DE PARIS.
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs de plus de 100 ha, repérée sur les plans de zonage du PLU, toute construction nouvelle sera interdite.
- A titre d'information, le plan faisant apparaître les zones humides d'alerte 3 (source DRIEE) est annexé au présent PLU (voir plan).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de la RD403 classée parmi les infrastructures terrestres bruyantes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

1.2. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

2. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises, sous réserve :

- que les travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- du respect des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages de Villemer,
- du respect des prescriptions sanitaires applicables dans les périmètres de protection de l'aqueduc du Lunain (reportés aux plans de zonage) annexées au présent règlement,
- du respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- des alinéas 2.3 et 2.4.

2.1. Dans l'ensemble de la zone A :

- Les habitations, et leurs extensions, **nécessaires** aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ainsi que leur travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées dans le présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées dans le présent règlement.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à usage d'habitat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier ou touristique, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2. En secteur Aa, sont également admis l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.

2.3. En secteur Ab, seules sont admis :

- Le changement de destination, l'extension et les annexes aux constructions existantes, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier et touristique, de service, d'activité commerciale ou de bureaux.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des activités économiques autorisées.

SECTION II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions et installations à usage agricole ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres de l'alignement, hormis en secteur Aa.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone et les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole.

1.2.2. Dans les secteurs Aa, les constructions à usage d'habitat doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

1.3. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.1. Règles d'implantation

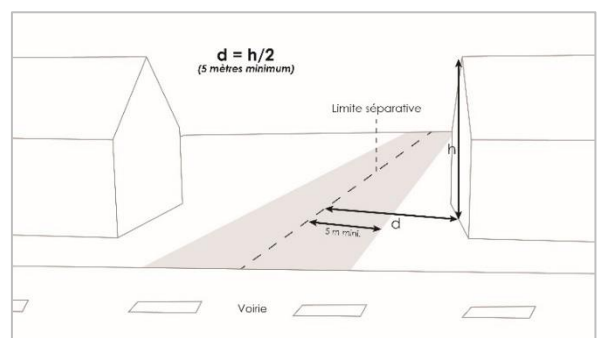
▪ Dans l'ensemble de la zone A :

Hormis en secteur Aa, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone et les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole.

▪ En secteurs Aa :

Les constructions doivent être implantées soit :



- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ou de 2,50 mètres dans le cas de mur aveugle ou comportant des jours de souffrance.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

2.2. Règles alternatives

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il n'est pas fixé de règle.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

4.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.4. Constructions d'activités à usage agricole

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur de faîtage ne doit pas excéder 12 mètres. Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

4.5. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A, aucune règle n'est fixée sauf :

- en secteur Aa dans lequel est autorisé :
 - l'extension des constructions principales existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - les annexes aux constructions principales existantes, hormis les piscines, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - les piscines dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- en secteur Ab dans lequel l'emprise au sol ne devra pas excéder 0.5% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.

SECTION III – QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en aspect et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives et brillantes sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique, de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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.

2. CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE (habitat et bâtiments d'activités)

2.1. Habitat de l'exploitant et leurs extensions

2.1.1. Façades

▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

▪ Constructions principales

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé ou beige.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

▪ Constructions annexes

Lorsque les annexes sont constituées de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses etc...), la tonalité de leurs façades sera en harmonie avec de la construction principale.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

2.1.2. Toitures

▪ **Constructions principales**

Seule la tuile plate brun-rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires, sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, sans débordements de pignons, et respecteront une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à un pan sont admises en cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente n'est pas réglementée et les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la construction existante.

Les toitures en terrasse sont également autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins et la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 15°.

▪ **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera dans les mêmes nuances que celles de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

▪ **Règles alternatives**

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

2.1.3. Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits.

2.2. Constructions d'activités à usage agricole et leurs extensions

Les teintes à dominante sombre et mate seront privilégiées. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

2.3. Clôtures

2.3.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront maintenus et réhabilités à l'identique.

2.3.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté de grilles de couleur sombres, à barreaudage vertical. Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale,
- d'un grillage de couleur sombre, doublée ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Pour les clôtures de nature agricole, il n'est pas fixé de règle.

3. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN SECTEUR Aa (extensions et annexes)

3.1. Façades

3.1.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

3.1.2. Constructions principales

▪ **Dispositions générales**

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

▪ **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé ou beige.

▪ **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

3.1.3. Constructions annexes

Lorsque les annexes sont constituées de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses etc...), la tonalité de leurs façades sera en harmonie avec de la construction principale.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

3.2. Toitures

3.2.1. Constructions principales

Seule la tuile plate brun-rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires, sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, sans débordements de pignons, et respecteront une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à un pan sont admises en cas d'extension d'une construction existante. Dans ce cas, la pente n'est pas réglementée et les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la construction existante.

Les toitures en terrasse sont également autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 15°.

3.2.2. Constructions annexes

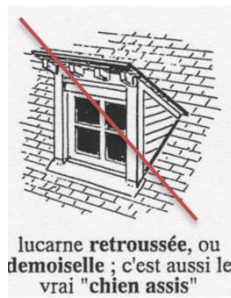
Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera dans les mêmes nuances que celles de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

3.2.3. Ouvertures en toitures

Les « chiens assis » sont interdits.



3.2.4. Règles alternatives

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées,
- en cas de réalisation d'annexes à la construction principale. Dans ce cas, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

3.3. Clôtures

3.3.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront maintenus et réhabilités à l'identique.

3.3.2. Les clôtures sur rue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté de grilles de couleur sombres, à barreaudage vertical. Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale.
- D'un grillage de couleur sombre, doublée ou non d'une haie végétale d'essences locales

Pour les clôtures de nature agricole, il n'est pas fixé de règle.

4. RÈGLES ALTERNATIVES

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.

ZONE A

- Equipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Réfection, extension, reconstruction des murs de clôtures existants dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée.

SECTION IV – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

SECTION V – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1.1. Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

1.2. Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

1.3. Pour les bâtiments agricoles (hors habitation de l'exploitant), les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- l'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie afin d'assurer une meilleure intégration paysagère.
- le choix des matériaux et des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère (bois, végétalisation des façades et des toitures, ...),
- les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive ou arborée).

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole et seront organisés en îlots répartis de façon aléatoire sur la parcelle. L'organisation en bande linéaire mono-essence sera à éviter et des haies champêtres seront préférées. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-3 du code de l'urbanisme doivent être conservés et respecter les prescriptions définies dans les fiches ci-après.

FERME DE BEZANLEU**B†****Localisation**

Bezanleu

**Description**

Ferme traditionnelle.

Elle se caractérise par :

- un ensemble bâti en U avec mur de clôture en pierre qui vient fermer la propriété,
- des bâtiments de 1 et 2 niveaux,
- des couvertures en tuiles plates de pays.



L'ensemble bâti aujourd'hui



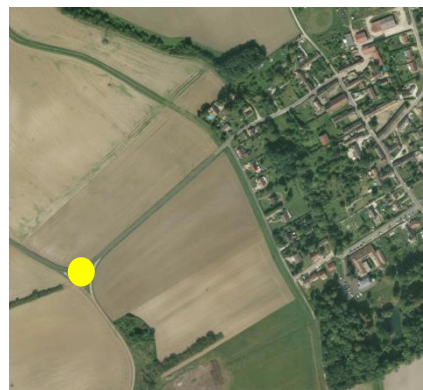
L'ensemble bâti en 1980

Prescriptions

- Conserver le volume des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Maintenir l'ensemble fermé avec des murs de clôture en pierre.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux d'origine et devra préserver l'harmonie de l'ensemble des bâtiments.

Localisation

Aux abords du hameau de Rebours
Au carrefour entre la RD 148 et la voie communale n°3

**Description**

Croix en fer forgé.

**Prescription**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation

Rue de la Fontaine

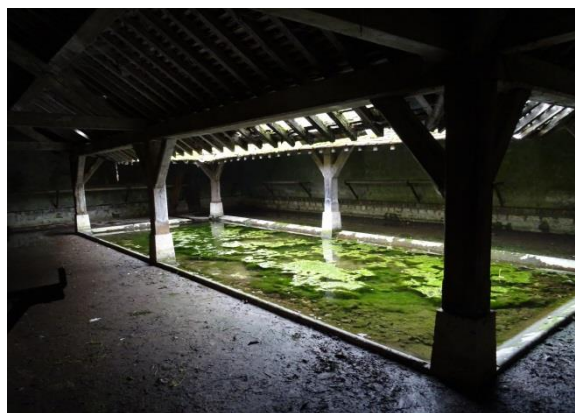


Description

Lavoir clos et couvert.

Il se caractérise par :

- des murs en pierre avec briques en listel, en entourage de porte et angle de mur,
- une charpente en bois et couverture en tuiles pour l'espace des lavandières,
- un bassin rectangulaire à ciel ouvert,
- présence d'un abreuvoir pour le bétail en façade du bâtiment.



Prescriptions

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité de l'ouvrage en respectant la nature des matériaux, le volume du bâtiment et du bassin.
- Entretien régulier afin de maintenir le bassin en eau.
- Proscrire le comblement du bassin.

SECTION VI – 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.

SECTION VII – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses 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 naturel.

Elle comporte :

- **Un secteur Na** dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.
- **Un secteur Nc** réservé aux activités de tourisme et d'hôtellerie.
- **Un secteur Nj** correspondant à des secteurs de jardins.
- **Un secteur Ni** réservé aux activités d'hébergement touristique et d'hôtellerie (camping)
- **Un secteur Nzh** identifiant l'ensemble des secteurs situés dans les zones d'alerte de zones humides¹ d'alerte 2 ou correspondant à des milieux humides identifiés sur le territoire. Ces espaces sont à préserver.

La commune est traversée par **l'aqueduc du Lunain**. Les prescriptions afférentes aux périmètres de protections de cet aqueduc sont annexées au présent règlement.

Rappel :

- Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les zones et périmètres de protection des captages et aqueduc appartenant à la Ville de Paris, il est nécessaire de consulter EAU DE PARIS.
- A titre d'information, le plan faisant apparaître les zones humides d'alerte 3 (source DRIEE) est annexé au présent PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures construction/s.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de la RD403 classée parmi les infrastructures terrestres bruyantes.

¹ Définies par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile de France

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2,
- le comblement des mares/étangs identifiées dans le PADD ou inclus dans le secteur Nzh.

1.2. Dans le secteur Nzh, sont également interdits :

- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Le comblement des mares et étangs identifiés.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

1.3. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

2. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises, sous réserve :

- que les travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- du respect des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages de Villemer,
- du respect des prescriptions sanitaires applicables dans les périmètres de protection de l'aqueduc du Lunain (reportés aux plans de zonage) annexées au présent règlement,
- du respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- des alinéas 2.3, 2.4 et 2.5.

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ainsi que leur travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou technique.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.2. En secteur Na, sont également admis l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.

2.3. En secteur Nc, sont également admis :

- l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.

ZONE N

- Le changement de destination et les extensions à usage commercial, de service, d'hôtellerie et d'hébergement touristique.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des activités économiques autorisées.

2.4. En secteur Nl, sont également admises les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique.

2.5. En secteur Nj, seules sont admises les annexes aux constructions existantes implantées sur la même unité foncière.

2.6. En secteurs Nzh, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ainsi que les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que soient cumulativement démontré :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

SECTION II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

1.2. Règles d'implantation des annexes et extensions des constructions existantes

1.2.1. Dans l'ensemble de la zone N, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1.2.2. Dans les secteurs Na et Nc, les constructions autorisées doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

1.3. Règles alternatives

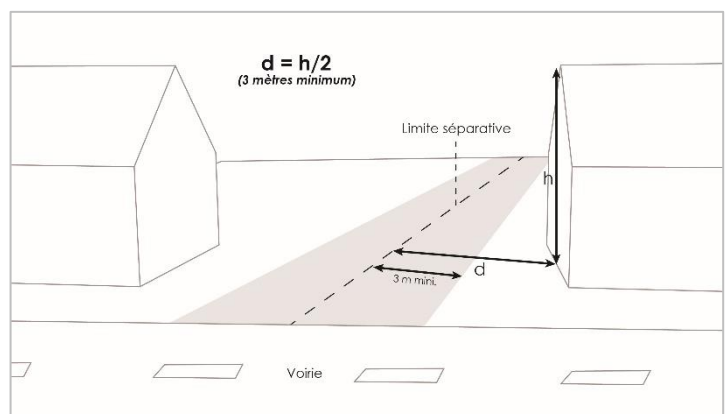
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.1. Dans l'ensemble de la zone N, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

2.2. En secteurs Na et Nc, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ou 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comportant des jours de souffrance.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines.



2.3. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

2.4. Règles alternatives : une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il n'est pas fixé de règle.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

4.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

4.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.4. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf :

- en secteurs Na et Nc dans lesquels il est autorisé :
 - l'extension des constructions principales existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - les annexes aux constructions principales existantes, hormis les piscines, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - les piscines dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

ZONE N

- en secteur Nl dans lequel l'emprise au sol ne devra pas excéder 5.5% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.
- en secteur Nj dans lequel :
 - l'emprise au sol des annexes, hormis les piscines, ne devra pas dépasser 30 m² à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
 - L'emprise au sol des piscines ne devra pas dépasser 50 m².

SECTION III – QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en aspect et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Sont interdits :

- Le blanc pur, les tonalités vives et brillantes
- Les bardages en tôle non prélaquée.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

2. FACADES – EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS ANNEXES

2.1. Dispositions générales

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale existante.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

2.2. Tonalité

▪ Tonalité des enduits/bardages

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé ou beige.

Lorsque les annexes sont constituées de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses etc...), la tonalité de leurs façades sera en harmonie avec de la construction principale.

▪ Bardages en bois naturel

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

3. TOITURES – EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS ANNEXES

3.1. Extensions des constructions principales

Seule la tuile plate ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires, sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, sans débordements de pignons, et respecteront une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont également autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 15°.

3.2. Constructions annexes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera dans les mêmes nuances que celles de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

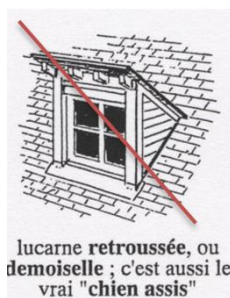
3.3. Règles alternatives

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.
- En cas de réalisation d'annexes à la construction principale. Dans ce cas, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

4. OUVERTURES EN TOITURE

Les « chiens assis » sont interdits.



5. CLÔTURES

5.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront maintenus et réhabilités à l'identique.

5.2. Les clôtures sur rue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté de grilles de couleur sombres, à barreaudage vertical. Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale,
- d'un grillage ou de grilles de couleur sombre doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Pour les clôtures de nature agricole, il n'est pas fixé de règle.

6. RÈGLES ALTERNATIVES

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Réfection, extension, reconstruction des murs de clôtures existants dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée.

SECTION IV – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

SECTION V – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et respecter les prescriptions définies dans les fiches ci-après.

Localisation

Rue de l'Avreuvoir



Description

Lavoir clos et couvert.

Il se caractérise par :

- des murs en pierre avec briques en listel, en entourage de porte et angle de mur,
- une charpente en bois et couverture en tuiles pour l'espace des lavendières,
- un bassin rectangulaire à ciel ouvert,
- présence d'un abreuvoir pour le bétail en façade du bâtiment.

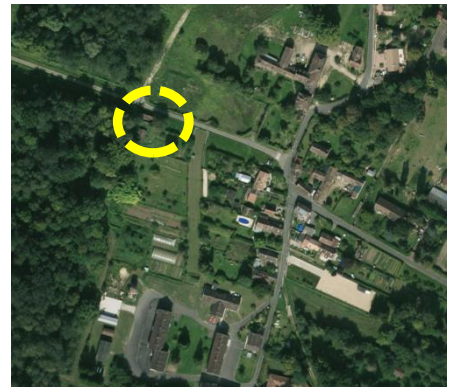


Prescriptions

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité de l'ouvrage en respectant la nature des matériaux, le volume du bâtiment et du bassin.
- Entretien régulier afin de le maintenir en bon état.
- Proscrire le comblement du bassin.

Localisation

Sortie Ouest du hameau en direction de la Genevraye



Description

Lavoir clos et couvert.

Il se caractérise par :

- des murs en pierre avec briques en listel, en entourage de porte et angle de mur,
- une charpente en bois et couverture en tuiles pour l'espace des lavendières,
- un bassin rectangulaire à ciel ouvert,
- présence d'un abreuvoir pour le bétail en façade du bâtiment.

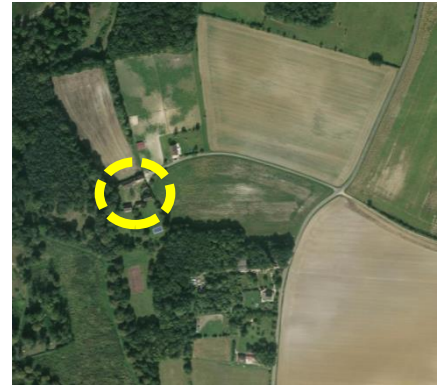


Prescriptions

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité de l'ouvrage en respectant la nature des matériaux, le volume du bâtiment et du bassin.
- Entretien régulier afin de le maintenir en bon état.
- Proscrire le comblement du bassin.

Localisation

Chemin du Coignet, dans la vallée du Lunain.



Description

Ensemble de 5 bâtiments, bordé par la rivière et dont les origines remontent au 15^{ème} siècle.

Il se caractérise par :

- des bâtiments de diverses hauteurs couverts en tuiles plates de pays avec cheminées en briques,
- des murs de clôture en pierre.

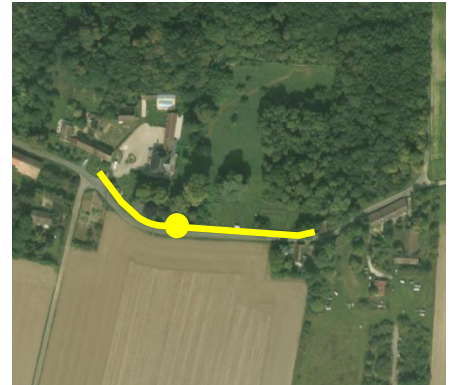


Prescriptions

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité de l'ensemble bâti en conservant les volumes ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble bâti.
- Conserver les murs de clôture en pierre.

Localisation

Route du Pimard

**Description**

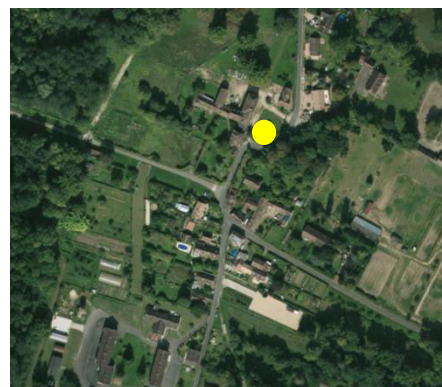
Porche d'entrée en pierre avec ouverture en plein cintre, portail en fer forgé et mur de clôture en pierre avec chaperon en tuiles plates de pays.

**Prescription**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.
- Préserver le portail ouvragé et autoriser sa rénovation avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Interdire le remplacement du portail existant par un portail plein.

Localisation

Rue de la Colonie

**Description**

Puits circulaire en pierre.

**Prescription**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

ARBRES REMARQUABLES

Localisation

Hameaux de Villeron et du Gallois

Description

Sujet d'un port et d'une envergure remarquables.



Arbre en rive de la voie aux abords du Gallois



Cèdre dans la propriété du Gallois



Chênes au hameau de Villeron

Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

MARES

Localisation :

Variable sur le territoire

Description :

Mares réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Prescriptions :

Interdire le comblement des mares et veiller au bon entretien pour préserver leurs rôles dans la trame bleue de la commune.

SECTION VI – 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.

SECTION VII – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

2.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : LEXIQUE

A crotere	Elément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins.
Alignement	Désigne la limite entre un espace privatif et une voie. Il peut correspondre à l'alignement existant (physique) ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, ...).
Annexe	Construction accessoire, détachée d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc...
Appentis	Se dit de tout bâtiment, à une seule pente, adossé à une construction plus élevée.
B ardage	Elément de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.
E gout du toit	Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
Emprise au sol	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. L'emprise au sol du présent règlement est définie en référence à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de l'emprise au sol applicable en zone inondable définie par le règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondation Val d'Orléans.
P leine-terre	Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 1 mètre
T oiture végétalisée	- Toiture recouverte d'un substrat végétalisé - Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées, etc.).
Toiture Terrasse	Toiture dont la pente est inférieure à 5°.
U nité foncière	Terrain correspondant au bien foncier par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TITRE V : PRESCRIPTIONS SANITAIRES DE PROTECTION DE L'AQUEDUC DU LUNAIN

PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS DE LA VILLE DE PARIS

Sommaire :

1 – FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHEES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	1
2 – COLLECTIVITE BENEFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS	1
3 – REGIE DU SERVICE PUBLIC	1
4 – EFFET DES PRESCRIPTIONS	2
5 – ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE	2
6 – ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE	2
7 – ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE	3

1 – FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHEES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre:

- Code de l'Environnement (article L 210-1 et suivants)
- Code de la Santé Publique (article L 1321-1 et suivants et article R 1321-1 et suivants)
- Circulaire n° 62-50 du 15 mars 1962 (Instructions techniques du Ministre de la Santé Publique et de la Population).
- Code de l'urbanisme articles R.111.2 et R.126.1
- Règlement sanitaire départemental - Section 4 : art 20 (Circulaire du 9 août 1978 - Article L47 du Code de la Santé Publique)

2 – COLLECTIVITE BENEFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS

VILLE DE PARIS - Hôtel de Ville - 75196 PARIS RP

3 – REGIE DU SERVICE PUBLIC

EAU DE PARIS

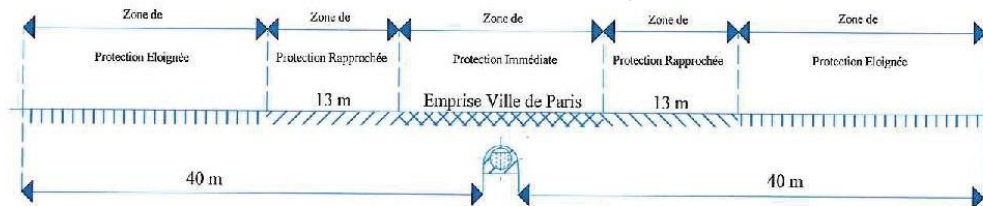
9 rue Victor Schoelcher - 75675 PARIS CEDEX 14 -

4 – EFFET DES PRESCRIPTIONS

Protection sanitaire des aqueducs.

Trois zones de protection sont à considérer :

1. La zone de **protection immédiate** constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris.
2. Les zones de **protection rapprochée** constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise.
3. Les zones de **protection éloignée** constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.



Dans chacune de ces zones, les prescriptions suivantes doivent être observées

5 – ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE

Toute construction y est interdite excepté celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'EAU DE PARIS, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si EAU DE PARIS est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.

6 – ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE

Dans cette zone :

sont interdits :

- ♦ Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc,
- ♦ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées,...) et autres dispositifs.
- ♦ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur ...).
- ♦ Fouilles, carrières et décharges.
- ♦ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation
- ♦ Stations service, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique.

Prescription sanitaire

- ◆ Parcs de stationnement pour véhicules : quelle que soit leur nature.

sont tolérés :

- ◆ Chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.
- ◆ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - ✓ parallèles à l'aqueduc :
 - eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
 - eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
 - ✓ transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.
- ◆ Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- ◆ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

7 – ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE

Dans cette zone :

sont interdits :

- ◆ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs : sauf dispositions spéciales telles que pose sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations.
- ◆ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur ...).
- ◆ Fouilles, carrières et décharges.
- ◆ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation : sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- ◆ Stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

sont tolérés :

- ◆ Les stockages d'hydrocarbures à usages exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors).

Prescription sanitaire

- ♦ Parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- ♦ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - ✓ parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres :
 - eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
 - eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
 - ✓ parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc : la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc ; à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.
- ♦ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Remarque :

Pour le respect des prescriptions édictées ci-dessus, toute demande de permis de construire dans les zones de protection rapprochée et éloignée devra être soumise pour avis, au cours de l'instruction, au service bénéficiaire :

Eau de Paris
Direction des Eaux Souterraines
Centre de Fontainebleau
1 bis route de Moret-Sorques
77 690 MONTIGNY SUR LOING
Tél : 01 64 45 22 00
Fax : 01 64 45 75 72

TITRE VI : SYNTHESE DES NORMES DE STATIONNEMENT VELO

4. ANNEXE

Synthèse des normes de stationnement vélo applicables au PLU et PLUi en Île-de-France (en gras les dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017)

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+ de 2 logements)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales • 1,5 m² par logement dans les autres cas • Superficie minimale de 3 m²
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5 % de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment • Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment • Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment • Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<p>Ensemble ou établissement avec parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places • dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places • dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
Établissements scolaires	<p>En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :</p> <ul style="list-style-type: none"> • écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; • collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; • universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.

La nouvelle réglementation exige pour certains usages, la mise en place de stationnement vélo dans les bâtiments possédant un parking pour les véhicules motorisés. Elle est plus contraignante que la prescription du PDUIF et la remplace donc.

Dans les autres cas il convient de respecter les normes fixées par la prescription du PDUIF (action 4.2) sur le stationnement vélo.