

FOUJU

SEINE-ET-MARNE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 2E - REGLEMENT ECRIT (extraits)

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE APPROUVEE LE :

Envoyé en préfecture le 27/07/2026

Reçu en préfecture le 27/07/2026

Publié le

ID : 077-217701952-20260723-40B2026-AR

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA ET UB	4
UA, UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	4
UA, UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	5
UA, UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	11
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR	14
UR - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	14
UR - B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	16
UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	16
UE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	16
TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	18
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx.....	19
AUx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	19
AUx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	20
AUx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	24
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	26
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	27
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	27
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	29
A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	31
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	33
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	34
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	34
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	35
N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	37
TITRE V– ANNEXES	39
1. LEXIQUE	40
2. ARTICLES DE DIVERS CODES	44
Rappel du code de l'urbanisme	44
Rappel du code civil.....	47
3. STATIONNEMENT DES VELOS.....	48

4. LES PLANTATIONS : LES ESSENCES LOCALES.....	49
5. Construire en terrain argileux.....	50

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA ET UB

Extrait du rapport de présentation :

Les zones UA et UB couvrent les parties urbanisées du village.

La zone UA couvre le noyau ancien du village.

La zone UB couvre les parties du village qui ont été construites depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.

Cette zone est concernée par un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles. Dans cette zone, en application de l'article 68 de la loi ELAN, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

UA, UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA, UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA, UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- . L'exploitation agricole et forestière, excepté celle qui est autorisée sous condition au UA, UB-1-3.
- . Le commerce de gros,
- . Le cinéma ;
- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le centre de congrès et d'exposition

UA, UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

UA, UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- L'exploitation agricole et forestière, à condition que ce soit dans des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

UA, UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UA, UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA, UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA, UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone UA :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de l'unité foncière égal à 50%.

Dans la zone UB :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de l'unité foncière égal à 35%.

UA, UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UA :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Dans la zone UB :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

Dans les zones UA et UB :

- Les sous-sol sont interdits excepté si une étude de sol et de conception démontre que l'édification d'un sous-sol est possible sans risques.

UA, UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement de 5 mètres minimum.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

Dans la zone UB :

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement de 5 mètres minimum.

UA, UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle. Une façade aveugle peut comporter des pavés de verre, des châssis fixes avec un verre translucide de laissant pas passer la vue, des portes opaques.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.
- Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil.

UA, UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

UA, UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA, UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 – Toitures

Dans les zones UA et UB :

- Pour les constructions existantes :
 - Les constructions principales devront présenter en fonction des dispositions d'origine un ou plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
 - Les toitures seront recouvertes de tuiles plates de ton vieilli et de couleur brun rouge.
 - La tuile mécanique ou l'ardoise sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Pour les constructions nouvelles :
 - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
 - Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli et de couleur brun rouge.
 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou équipées de dispositifs de récupération de l'énergie solaire. Les édicules et équipements édifiés en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc. .. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Pour les extensions :
 - Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

○ Pour l'ensemble des constructions :

● Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine¹ ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- ● Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- ● Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- ● Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, bouches de ventilation etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

Dans les zones UA et UB :

○ Pour l'ensemble des constructions :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings... etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.

○ Pour les extensions et les annexes :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

○ Pour les constructions existantes :

- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3 – Divers éléments

Dans les zones UA et UB :

○ Pour l'ensemble des constructions :

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme, par exemple, les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

○ Pour les constructions nouvelles

¹ L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

- Les constructions doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

Dans les zones UA et UB :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
 - d'un mur plein en maçonnerie,
 - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

UA, UB - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

UA, UB - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Pour les constructions nouvelles :
- Il est demandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et/ou pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

UA, UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA, UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone UA :

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
- Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Dans la zone UB :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

- Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

UA, UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 200 m² de ces espaces.
- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir joint au dossier de PLU : Le guide des plantes natives du bassin parisien).

UA, UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimums entre le sol et le bas de la clôture.

UA, UB - B-4/ STATIONNEMENT

UA, UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes si leur destination reste inchangée.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

UA, UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles 113-6 à 133-10 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur 5 mètres
 - largeur 2,30 mètres
 - dégagement 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Habitat collectif :

- A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Etablissements scolaires (écoles primaires) :

- 1 place pour huit à douze élèves

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R.111-18, R.111-18-1, R.111-18-5, R.111-18-6, R.111-18-9, R.111-19-1, R.111-19-2 et R.111-19-7 de Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions nouvelles à destination d'habitat

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Aménagement de constructions existantes avec changement de destination à destination d'artisanat, de commerce, d'artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il sera créé au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

UA, UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA, UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA, UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UA, UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

UA, UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA, UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA, UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UA, UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

Extrait du rapport de présentation : la zone UR couvre les emprises de l'autoroute A5 et de la ligne de chemin de fer (TGV).

La zone est concernée par les nuisances sonores générées par l'autoroute et la voie ferrée d'après les arrêtés préfectoraux 99DAI1CV102 et 2022/DDT/SEPT/8.

Les bâtiments à construire dans ce secteur doivent présenter une isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles 5 et suivants de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolation acoustique des bâtiments.

UR - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UR - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UR - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition au UR-1-3.

UR - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

UR - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.
- Les constructions et installations utiles ou nécessaires au fonctionnement de la ligne TGV.
- Les pylônes, antennes relais et en général tout ouvrage technique nécessaire aux télécommunications.

UR - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UR - B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-2 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'A5, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation :

La zone UE couvre l'emprise du cimetière, à l'écart du bourg.

UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition au UE-1-3.

UE - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

UE - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et patrimoniale et à la fonction du cimetière.

UE - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE - B-1/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - B-1-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

UE - B-1-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

UE - B-2/ STATIONNEMENT

UE - B-2-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

UE - B-2-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-2-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

Cette zone est concernée par un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles. Dans cette zone, en application de l'article 68 de la loi ELAN, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

AUx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUx - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas interdites ou soumises à condition ci-dessous, sont autorisées.

AUx - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'habitation, excepté celles qui sont autorisées sous condition au A-1-3.

AUx - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

AUx - A-1-3 Les destinations, et sous destinations suivantes sont autorisées à condition :

- Le logement à condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone.

AUx - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

AUx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUx - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article B-1 ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou infrastructures techniques relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

AUx - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la zone AUx égal à 60%.

AUx - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.
- Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau du sol naturel considéré est la moyenne des niveaux de sol naturel bordant le bâti.
- Si une construction neuve est composée de plusieurs bâtiments, la moyenne des niveaux du sol existant est calculée individuellement pour chaque bâti. La hauteur maximale est mesurée individuellement pour chaque construction.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 20 mètres.

AUx - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement de 5 mètres minimum.

AUx - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.
- Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil.

AUx - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Une distance d'au moins 5 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

AUx - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles du présent article B-2 ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou infrastructures techniques relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

AUx - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

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

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique des bureaux pour réduire la consommation d'énergie.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie dans les bureaux.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, bouches de ventilation etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...etc.) est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture si cette dernière est visible et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames...etc.) pour composer et animer les volumes bâtis.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

Les descentes d'eaux pluviales en façades sont interdites.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
 - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- Les portails seront constitués d'une grille ou barreaudage s'harmonisant avec la clôture.

AUx - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles du présent article B-3 ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou infrastructures techniques relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

AUx - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 20% de la superficie de la zone AUx sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).
- Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

AUx - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- A l'échelle de la zone AUx, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 200 m² de ces espaces, sauf impossibilité technique liée aux équipements électriques traversant la zone.
- Les plantations seront composées d'espèces locales. Les haies seront composées d'essences locales de plusieurs espèces (voir joint au dossier de PLU : Le guide des plantes natives du bassin parisien).

AUx - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture. Cependant, cette disposition ne s'applique pas aux clôtures de sécurité ceinturant les data centers.

AUx - B-4/ STATIONNEMENT

Les règles du présent article B-4 ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou infrastructures techniques relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

AUx - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de desserte.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

AUx - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Les articles 113-6 à 133-10 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètressoit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Mobilité d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Bureaux :

- A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,

Activités, commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les articles R. 162-9, R. 162-10 et R. 162-11 de Code de la construction et de l'habitation relatifs aux normes d'accessibilité des personnes handicapées sont applicables.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il sera créé au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Il doit être aménagé une place de stationnement minimum pour 70 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'industrie et d'entrepôt

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

AUx - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

- Le stationnement peut être mutualisé, l'obligation de réalisation de places de stationnement étant réduite de 20%. La valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

AUx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUx - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUx - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, **existante ou à créer** ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

AUx - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou infrastructures techniques relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

- Un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

AUx - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUx - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique...) et d'énergie (électricité basse tension, gaz...), à l'exception des ouvrages d'électricité haute et très haute tension, devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public. Le raccordement avec le réseau de transport d'électricité pourra se faire par voie aérienne ou souterraine.

AUx - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la zone AUx. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AUx - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone A couvre les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. Elle comprend la zone Ac qui couvre les bâtiments des exploitations agricoles et leurs abords. Elle comprend la zone Ax qui couvre le centre d'enfouissement des déchets. Elle comprend la zone Azh qui couvre une zone humide cultivée au nord-ouest du territoire.

Ces zones sont concernées par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles. Dans ces zones, en application de l'article 68 de la loi ELAN, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Ces zones sont en partie concernées par les nuisances sonores générées par l'autoroute et la voie ferrée d'après les arrêtés préfectoraux 99DAI1CV102 et 2022/DDT/SEPT/8.

Les bâtiments à construire dans ces secteurs doivent présenter une isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles 5 et suivants de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolation acoustique des bâtiments.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – A 1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans les zones A et Ax:

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation.
- Le commerce et les activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux qui sont autorisés au A-1-3.

Dans la zone Ac :

- L'habitation, excepté celles qui sont autorisées sous condition au A-1-3.
- Le commerce et les activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux qui sont autorisés au A-1-3.

Dans la zone Azh

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Dans la zone Azh

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,
 - La plantation de boisements et d'espèces végétales susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**Rappel :**

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEE dont la cartographie est présentée en page 73 du rapport de présentation :
Au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaye, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans les zones A et Ac :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Ac :

- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès.
- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension des constructions et installations existantes destinées à l'exploitation agricole et de leurs annexes, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.

Dans la zone Ax :

- Le stockage des ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux banals, soumis à autorisation au titre des installations classées, ainsi que les constructions et aménagements strictement nécessaires à cette activité sous réserve que toutes mesures soient prises pour leur intégration satisfaisante dans l'environnement.

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation nécessaire aux destinations autorisées dans la zone.
- Les constructions, travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à destination de services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone s'ils sont nécessaires pour des exigences formelles ou techniques.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 12m.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Les règles de hauteur ne concernent pas les modifications et travaux de maintenance nécessaires au fonctionnement des ouvrages à destination de services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

A - B-1-2 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'A5, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,

A – B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 – Toitures

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

- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

B-2-1-2 - Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter.

B-2-1-3 - Parements extérieurs

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames... etc.) pour composer et animer les volumes bâtis.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.

A – B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir joint au dossier de PLU : Le guide des plantes natives du bassin parisien).

A - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Pour les mares et mouillères (mares) répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité des réseaux écologique et hydraulique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

Pour les linéaires d'arbres à protéger identifiés aux documents graphiques comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les arbres doivent être conservés et entretenus.

A - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés à joints ouverts, gravillonnés...).

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La zone N couvre des espaces naturels.

Elle comprend la zone Nj qui couvre des espaces de jardins

Elle comprend la zone Nzh qui couvre les zones humides à enjeux identifiées dans le PAC (porter à connaissance) de Seine-et-Marne-Environnement.

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans les zones N, Nj et Nzh :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition au A-1-3.

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans les zones N, Nj et Nzh :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

En outre dans la zone Nzh sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,

- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Rappel :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe **B** repérées par la DRIEE dont la cartographie est présentée en page 73 du rapport de présentation :
Au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaye, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans les zones N et Nj :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, forestière ou au fonctionnement des équipements présents dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Nj :

- Les constructions annexes qui ne sont pas affectées au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m².
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Excepté dans la zone Nzh sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B-2-1-1 - Parements extérieurs

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings... etc.) est interdit.
 - Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
 - Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

B-2-1-2 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

N - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir****Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir joint au dossier de PLU : Le guide des plantes natives du bassin parisien).

N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

Pour les douves, mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité des réseaux écologique et hydraulique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

N - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

N - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

TITRE V– ANNEXES

1. LEXIQUE

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Alignement :

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

Annexes

Sont considérées comme des annexes : les constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment constituant un complément fonctionnel ou de services (abris de jardins, remise, local de stockage (pro/privé), bûchers, abris pour animaux...).

Toute construction d'une superficie supérieure, même accessoire à la construction principale ne sera pas considérée comme une annexe.

Arbre de haute tige :

Arbre à tronc unique dont la ramure commence à environ 1.80 m du sol à l'âge adulte.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bureau :

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire (y compris les centres de formation), les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

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

de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R 420-1 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Extension d'une construction :

Elle doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante. Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité... soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Limite séparative de fond de parcelle :

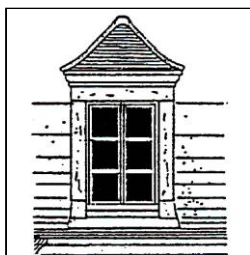
Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Lucarne :

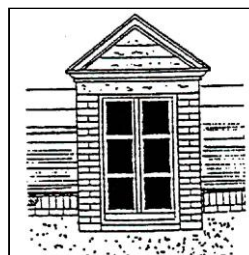
Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

Muret :

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Retournement :

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Envoyé en préfecture le 27/07/2026

Reçu en préfecture le 27/07/2026

Publié le

ANNEXES

ID : 077-217701952-20260723-40B2026-AR

2. ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

Rappel du code de l'urbanisme

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- L'habitation,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- Le commerce et les activités de service,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Rappel du code civil

Article 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

3. STATIONNEMENT DES VELOS

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 »

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	/	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	/	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	/	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	/	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	/	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

4. LES PLANTATIONS : LES ESSENCES LOCALES

Voir page suivante : le guide des plantes natives du bassin parisien.

5. Construire en terrain argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

-En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

-Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Source DDT 77

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle**
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant en période
pluvieuse ou
humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

faible

moyenne

forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

48 % du territoire

93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

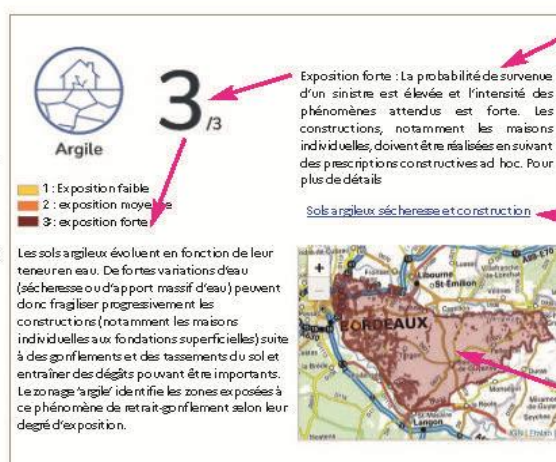
- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

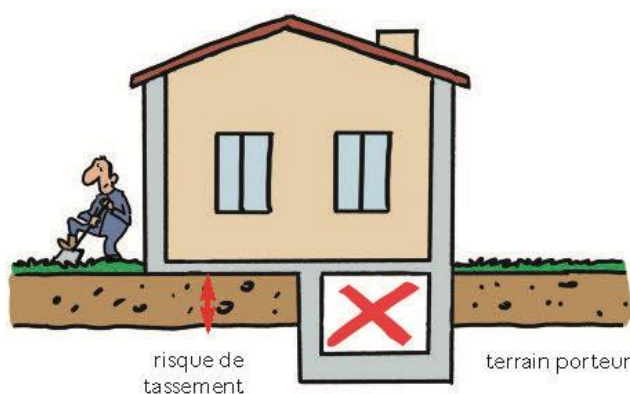
Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

Adapter les fondations

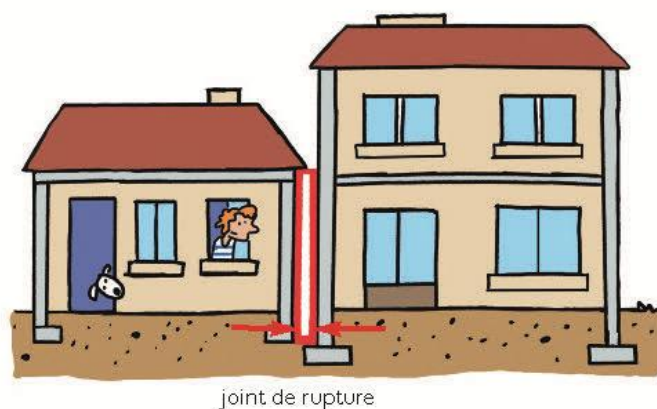
- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :

- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

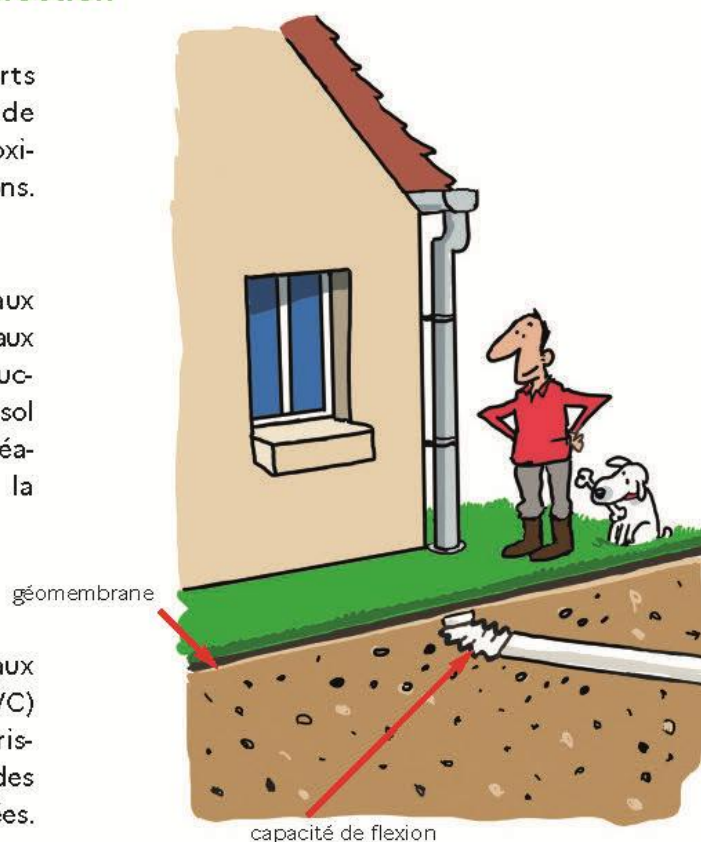


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



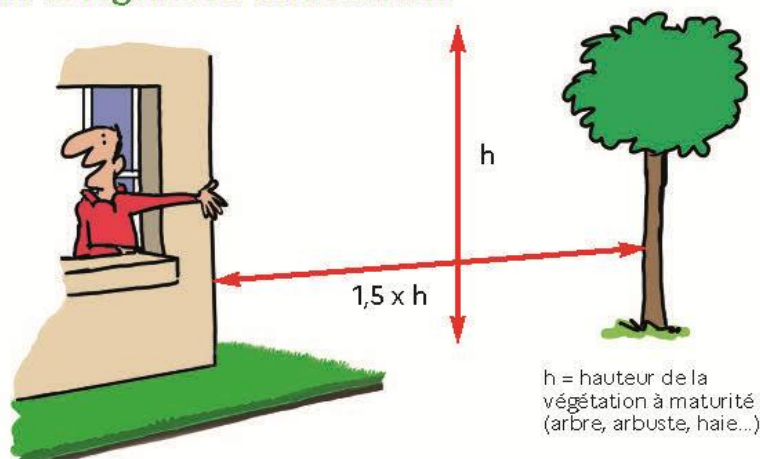
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

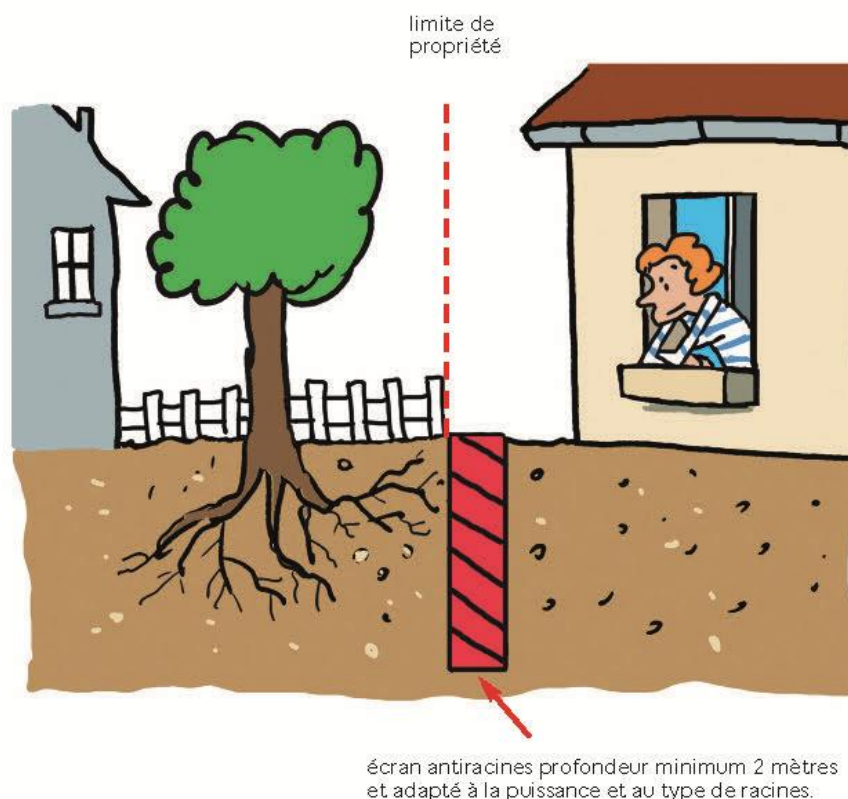
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

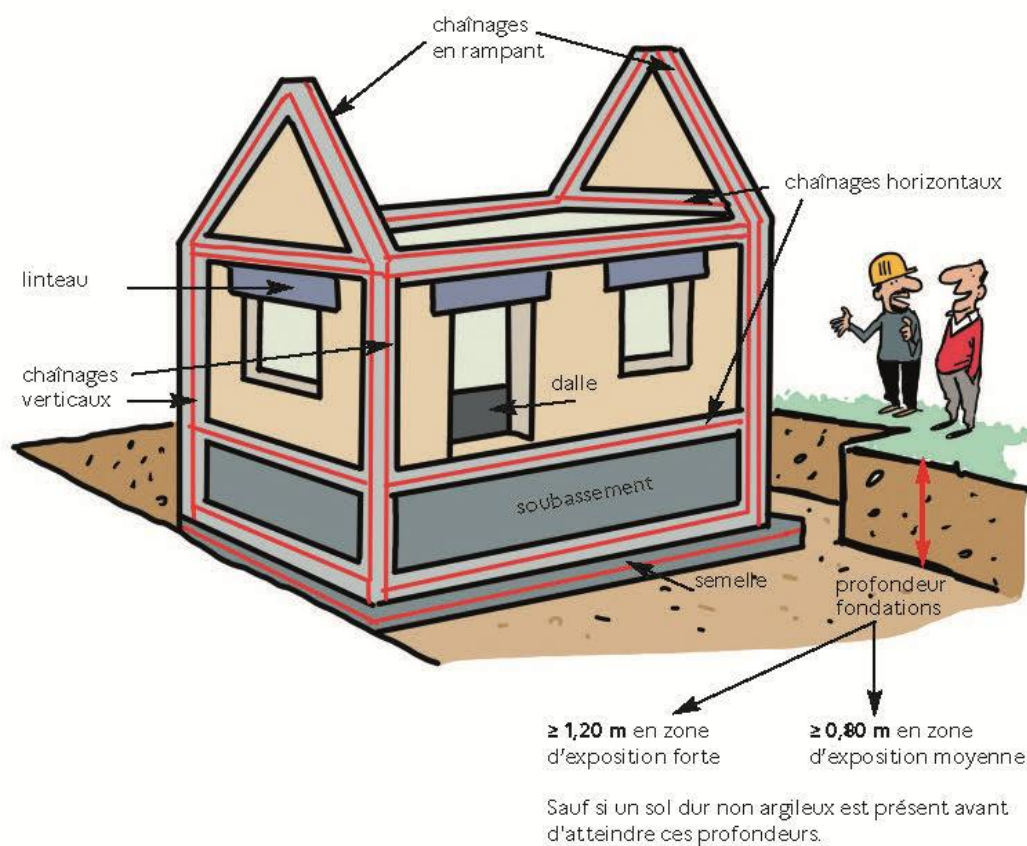
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

15



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

Envoyé en préfecture le 27/07/2026

Reçu en préfecture le 27/07/2026

Publié le

ANNEXES

ID : 077-217701952-20260723-40B2026-AR