Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CESSON

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE

5 – REGLEMENT
5.1. REGLEMENT

PLU approuvé par DCM du **16 mars 2022**
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du **2 juillet 2025**
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal

Olivier CHAPLET
Maire de Cesson

MAIRIE DE CESSON
Seine-et-Marne

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 3
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 4
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 5
UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 14
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 17
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 18
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 20
UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 34
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 36
UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 37
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 38
UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX..... 45
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX 48
UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 49
UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 50
UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 55
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 58
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx..... 59
AUx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 60
AUx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 61
AUx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 66
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU 69
2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 70
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 71
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....72
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 73
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 74
A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX..... 78
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....80
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....81
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE **82**
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE..... 84
N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 88

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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.

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Cesson, offrant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements…).

Elle est notamment caractérisée par le paysage urbain des centres villageois historiques. Les constructions sont implantées sur les limites des terrains (alignement, limite de propriété), l'emprise au sol peut y être élevée et les constructions anciennes sont constituées d'un rez de chaussée surmonté d'un étage et de combles qui sont ou qui peuvent être aménagés.

Cette zone est divisée en 2 zones : UAa et UAb.

La zone UAa est située dans le centre ancien du bourg de Cesson.
La zone UAb couvre les deux parties les plus anciennes du hameau de Saint-Leu, ainsi que le rue du Poirier Saint.

L' orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 – Centre-ville complète dans son périmètre le règlement de la zone UAa.

La zone UA est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **aux canalisations de transport de gaz,**
- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,**
- **aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,**
- **à l'alignement des voies publiques,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

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

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

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- L'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article A-1-3
- L'industrie
- Le centre de congrès et d'exposition.

UA - 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
• 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.
• Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

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

• Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : 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, remblaie, 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.

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hôtel et autres hébergements touristiques, le bureau à condition :

- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.

• Les constructions destinées à l'entrepôt à condition d'être liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 50m².

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

• 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 soumises à déclaration à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être limitées de façon satisfaisante.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **Dans la zone UAa :**

• **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que les destinations ci-dessous est interdit. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.
Les destinations autorisées sont :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- l'hôtel et autres hébergements touristiques,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

• **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées au logement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

• **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'hébergement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 15% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure

UA - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez- de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.

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

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

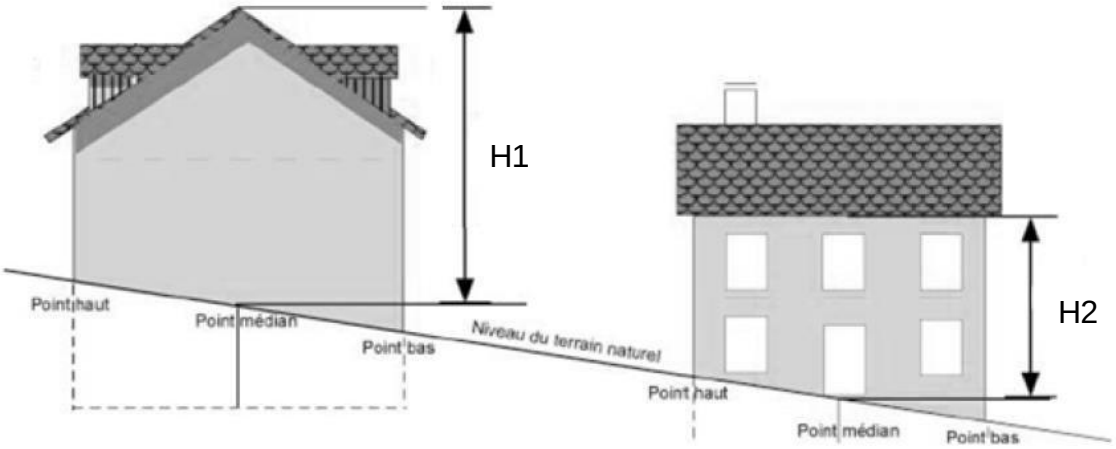
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 55% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UAa ou UAb.

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

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées… sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



Dans la zone UAa :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
Lorsque la nouvelle construction est implantée en limite séparative, la hauteur de 12 mètres est limitée à un linéaire de 2 mètres maximum.

Dans les zones UAb :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.
Lorsque la nouvelle construction est implantée en limite séparative, la hauteur de 11 mètres est limitée à un linéaire de 2 mètres maximum.

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de la voie ou de l'emprise publique sur l'unité foncière ou un mur à protéger.

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait pour assurer une continuité avec les constructions voisines qui sont elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

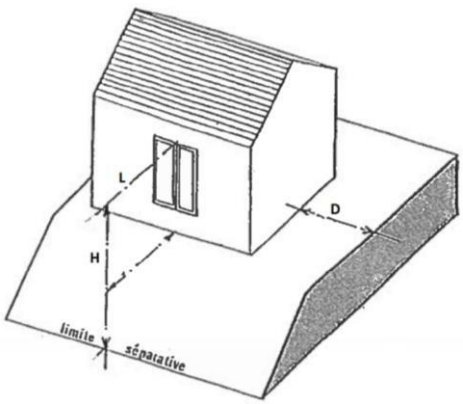
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory.

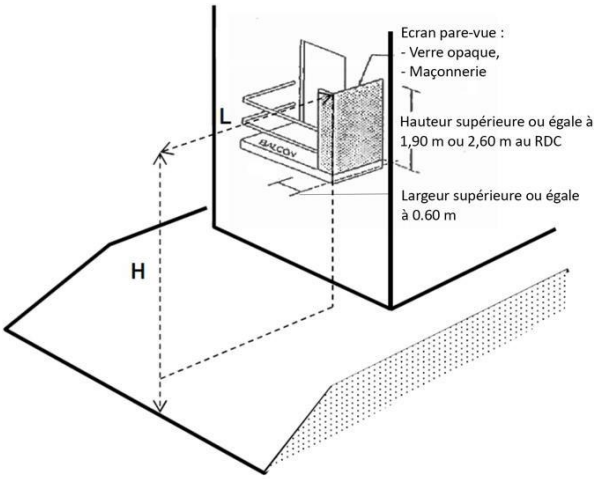
UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory.

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

En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes (et voir dessins ci-après) :
· la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),
· la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L = H).
La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L=H).





Il n'est pas fixé de règle pour les annexes d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et de moins de 5 m².

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans la zone UAb du hameau de Saint-Leu :
Les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à la limite séparative jouxtant la zone Aa.

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

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

• La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à :
· la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la construction opposée doit être au moins égale à 3 mètres (D),
· la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la construction opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L = H).

• Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

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

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

Rappel :
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.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule (68 à 80/ m²) brun rouge de ton vieilli, ou du zinc ou de l'ardoise.
- Les toitures terrasse sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient végétalisées et/ou accessibles,
  - qu'elles ne soient que sur une partie de la construction afin de créer un jeu de volume,
  - que les garde-corps fassent partie de la composition architecturale ou soient masqués.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- Pour les constructions annexes 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.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- L'éclairement des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes non maçonnées, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture ou être masquées.
- Les fenêtres, les châssis de toit qui doivent être de taille réduite et sans saillie par rapport au pan de toiture, seront de proportion plus haute que large.
- Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Pour les constructions existantes, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture peuvent être posés sur la couverture.
- Les tuiles solaires sont autorisées.

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 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 de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,…).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- 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

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public et ne provoquer aucune nuisance pour le voisinage.
- Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.
- Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, toutefois celle-ci pourra atteindre la hauteur de la clôture voisine pour une meilleure insertion dans le paysage urbain.

• Les nouvelles clôtures seront constituées soit de :
  - un mur plein en maçonnerie d'une hauteur minimum de 1.80 m,
  - un muret d'une hauteur minimum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille en bois ou en métal à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers.
  - une grille en bois ou en métal à claire-voie,

Dans la zone UAb du hameau de Saint-Leu :

Les clôtures en limite de zone Aa seront constituées soit de :
  - une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
  - un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

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

- Pour les bâtiments à protéger identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
  Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
  Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
  Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
  Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
  Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

UA - B-2-3 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel la RE 2020 est applicable à compter du 1er janvier 2022.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

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

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

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

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

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et plantée d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). *(Voir annexes)*

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les arbres doivent être plantés de manière à porter ombre sur les véhicules stationnés.

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

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

UA - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - 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.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- 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 places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entrainer 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 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement B-

4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur superficie.
- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être protégées du soleil par des dispositifs tels que des plantations d'arbres, des ombrières… sur au moins 50% des places créées.

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

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

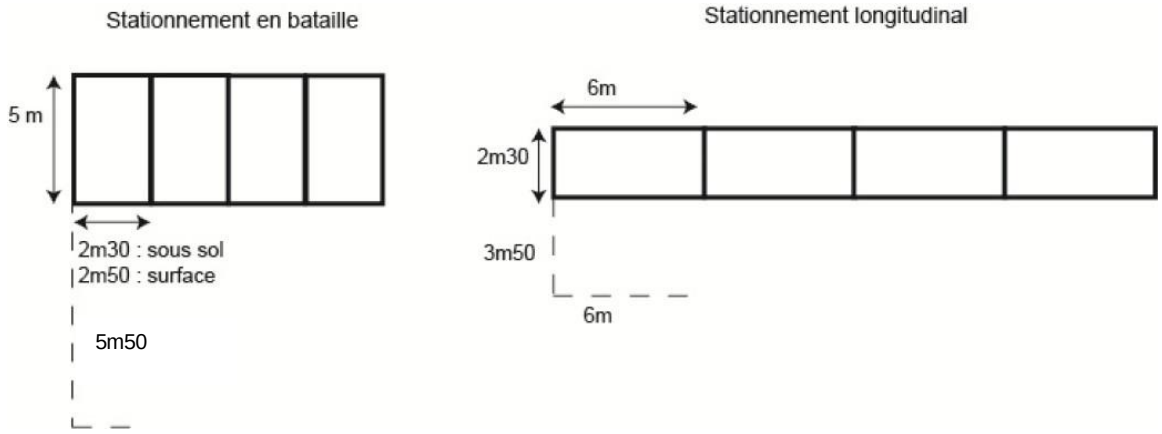
B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- 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 dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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 et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.
Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
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…).

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare et des stations TZEN une fois réalisées, les dispositions suivantes sont applicables :

- Pour le logement :

Il sera créé un minimum de 1 place par logement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables :

- Pour le logement :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement.
Il doit en outre être créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations comportant au moins 10 logements. Ces emplacements doivent être banalisés.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Dans la zone UAb à Saint-Leu :
Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Dans la zone UAa :
Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, 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

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UA - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci- dessus.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UA - 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 est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
Il ne peut être créé de nouvel accès à moins de 10 mètres d'un accès existant. En cas de division de terrain l'accès existant est mutualisé.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

UA – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation 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.
- Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

C-2-1-3 – Energie

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA - 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 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.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

● Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit 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. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

La **zone UB** correspond au développement des noyaux historiques de Verneau, Cesson et Saint-Leu à partir de la fin du XIXème siècle et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du XXème siècle. La zone UB contient plusieurs sous-zones :
La **zone UBa** correspond à l'extension des noyaux historiques de Verneau, de Cesson et de Saint-Leu développée de manière diffuse ou par petites opérations.

les zones UBb à UBk correspondent à des opérations d'ensemble qui présentent chacune des caractéristiques particulières, ce sont ces différentes identités architecturales et urbaines qui constituent les différents quartiers de la ville de Cesson que l'on souhaite conserver dans leur diversité.
La zone UBb correspond à Nouveau village,
La zone UBc correspond à Grand village,
La zone UBd correspond à la rue du sentier vert et la rue de l'ancienne église,
La zone UBe correspond à la rue des Cressonnières et à la rue Nouvelle,
La zone UBf correspond aux Castors,
La zone UBg correspond aux Phénix,
La zone UBh correspond à la rue du Verger,
La zone UBi correspond au Clos Verneau,
La zone UBj correspond à Cesson-la-forêt, elle comprend une zone UBj1 qui correspond à la centralité de Cesson-la-forêt notamment le centre commercial et des équipements qui doivent évoluer comme la piscine.
La zone UBk correspond à la ZAC du Moulin à vent,

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint, N°2 – rue du Pré de la Ferme, N°3 – 4 rue du Gros Caillou, N°4 – rue Janisset Soeber, N°5 – Centre-ville, N°9 – Montbreau complètent dans son périmètre le règlement de la zone UBa.
Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 - Centre de Cesson la Forêt complètent dans son périmètre le règlement de la zone UBj1.

La zone UB est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- **aux canalisations de transport d'hydrocarbures**
- **aux canalisations de transport de gaz,**
- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,**
- **aux voies ferrées,**
- **aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,**
- **à la zone de protection du cimetière,**
- **à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,**
- **à l'alignement des voies publiques,**
- **aux abords des monuments historiques,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :
. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels», page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6d.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

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

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

Dans les zones UBa et UBj1:

- L'exploitation agricole et forestière,
- La restauration, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3,
- Le commerce de gros,
- L'hôtel et autres hébergements touristiques,
- Le cinéma,
- L'industrie,
- L'entrepôt.
- Le centre de congrès et d'exposition.

Dans les zones UBb et UBc :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- L'hôtel et autres hébergements touristiques
- Le cinéma,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans les zones de UBd à UBk, à l'exception de la zone UBj1 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

Dans l'ensemble des zones UB :

• 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
• 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.
• Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Dans les zones UBb et UBc :

• Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

• Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : 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, remblaie, 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 UBa, UBj1, UBk:

• L'artisanat et le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le bureau à condition :

- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.

Dans la zone UBa située à proximité de la gare à l'ouest de la ligne de chemin de fer et dans la zone UBj1 :

- La restauration à condition :
- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.

Dans les zones UBb et UBc :

• Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :

- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.
- qu'elles n'occupent pas la totalité des constructions existantes destinées à l'habitation sur l'unité foncière.

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.

• Les installations classées soumises à déclaration à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être limitées de façon satisfaisante.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées au logement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

• **Dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'hébergement (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisées à condition qu'au moins 15% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux logements de fonctions liés aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Dans la zone UBj1 :

• **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que les destinations ci-dessous est interdit. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.
Les destinations autorisées sont :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les services publics ou d'intérêt collectif.

UB - A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez- de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.

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

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

• **Dans la zone UBa :**

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UBa.

• Dans les zones UBb, UBc :
Il n'est pas fixé de règle.

• Dans les zones UBd, UBe, UBf, UBg, UBh, UBi :
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone considérée.
L'emprise au sol des annexes détachées autres que les piscines ne peut excéder 20 m², elles sont limitées à deux.

• Dans la zone UBj et la zone UBj1 :
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UBj ou UBj1.

• Dans la zone UBj :
L'emprise au sol des annexes détachées autres que les piscines ne peut excéder 20 m², elles sont limitées à deux.

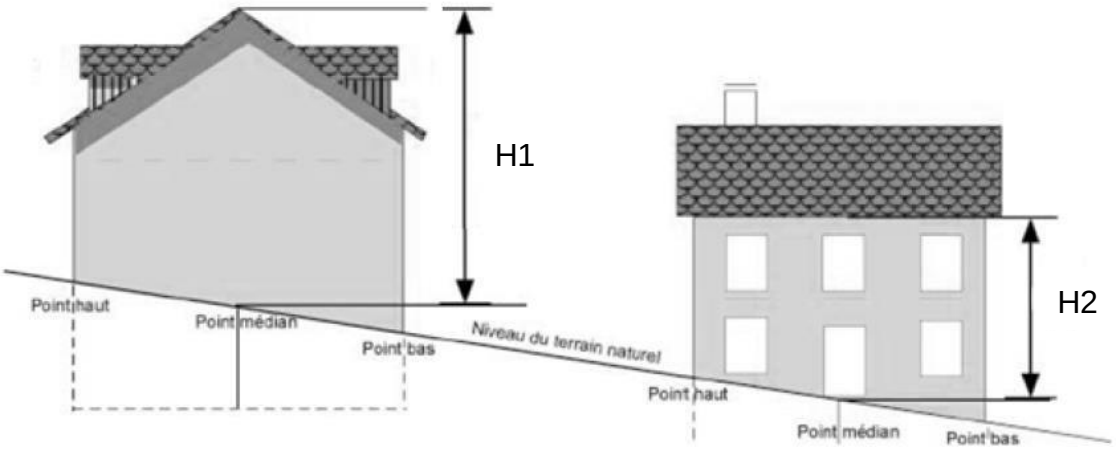
• Dans la zone UBk :
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UBk.
L'emprise au sol des annexes détachées autres que les piscines ne peut excéder 20 m², elles sont limitées à deux.

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

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées… sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Dans la zone UBa à l'exception du hameau de Saint-Leu, et dans la zone UBk :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation N°1 Ferme Benoit et Poirier Saint :
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'acrotère.

Dans la zone UBa du hameau de Saint-Leu :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

• **Dans les zones UBb, UBc :**
La hauteur maximale des constructions au faîtage est limitée à la hauteur au faîtage de la construction existante.
La hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à la hauteur à l'égout de la construction existante.

• **Dans les zones UBd, UBf, UBi :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

• **Dans la zone UBe :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

• **Dans la zone UBg :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

• **Dans la zone UBh :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

• **Dans la zone UBj :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions voisines.
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

• **Dans la zone UBj1 :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

• **Dans l'ensemble de la zone :**
La hauteur maximale des annexes détachées ne peut excéder 3.50 m.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory.

Dans les zones UBa :
• Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- Soit à l'alignement des voies de desserte,
- Soit à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.
- Soit dans le prolongement d'une construction mitoyenne.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Dans les zones UBb, UBc :
• Seule l'extension des constructions principales existantes est possible à condition que celle-ci soit réalisée dans le prolongement du pignon de la construction existante.
Les annexes détachées doivent être implantées à l'arrière de la construction principale. Elles ne peuvent être affectées au stationnement.

Dans les zones UBd, Ube, UBj1 :
• Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Dans les zones UBf, UBg, UBh, UBi, UBj :
• Seule l'extension des constructions existantes est possible à condition que celle-ci soit réalisée en respectant le recul existant de la façade donnant sur la rue, sauf s'il s'agit de clore et de couvrir un escalier d'entrée existant en saillie de la façade donnant sur la rue dans la zone UBf.

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, c'est la façade la plus longue qui sera prise en compte.
Les annexes détachées doivent être implantées à l'arrière de la construction principale. Elles ne peuvent être affectées au stationnement.

Dans la zone UBk :
• Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- Soit à l'alignement des voies de desserte,
- Soit à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade.

• Les extensions des constructions existantes ne peuvent réduire le recul existant par rapport à la voie de desserte

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

Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd, UBg, UBh, UBi, UBj, UBj1 :
Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.
En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes (et voir dessins ci-après) :
- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L = H)
- La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L=H).

Dans la zone UBa du hameau de Saint-Leu :
Les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à la limite séparative jouxtant la zone Aa.

Dans la zone UBk :
Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur une seule limite séparative aboutissant à la voie de desserte, soit en recul.
En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes (et voir dessins ci-après) :
- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

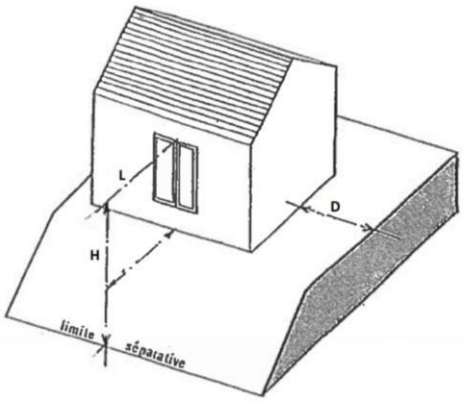
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L = H)
- La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L=H).

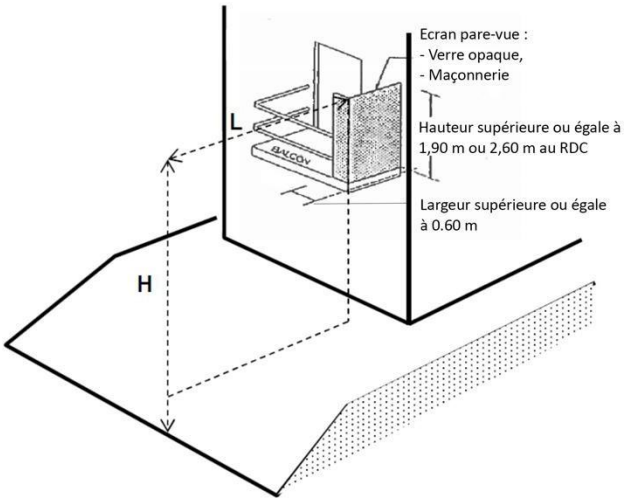
• Les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement des murs de la construction existante quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Dans les zones UBe, UBf :

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul égale à (et voir dessins ci-après) :

- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2.5 mètres (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L = H)
- La distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L=H).





Toutefois dans la zone UBf :

Les marges de recul ci-dessus peuvent ne pas être imposées s'il s'agit de clore et de couvrir un escalier d'entrée existant.

Dans l'ensemble des zones :

- A l'exception des piscines, il n'est pas fixé de règle pour les annexes d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de moins de 12 m².
- Les piscines doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et si leur emprise totale n'excède pas 12m².
- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres.

Excepté dans l'orientation d'aménagement et de programmation N°1 Ferme Benoit et Poirier Saint :

- La distance entre deux constructions non contiguës destinées à l'habitation doit être au moins égale à 8 mètres.

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

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

Rappel :
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.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

B-2-1-1 – Toitures

Généralités et types de des toitures

Dans la zone UBa et la zone UBj1 :

- Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UBa :

- Les toitures terrasse sont autorisées à condition :

- qu'elles soient végétalisées ou accessibles,
- que la partie de la construction qui les supporte soit en rez de chaussée.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans l'ensemble des zones :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- L'éclairement des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes **à l'exception de la zone UBi** dans laquelle les lucarnes ne sont pas autorisées, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Pour les constructions existantes, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture peuvent être posés sur la couverture.
- Les tuiles solaires sont autorisées.
- Pour les constructions annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Dans la zone UBj :
Les châssis de toit doivent être alignés horizontalement par le haut sur une seule ligne.

Les matériaux de couverture

Dans les zones UBa, UBh, UBj, UBj1, UBk :
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile (plate ou mécanique) ou de l'ardoise et/ou du zinc. En cas de réhabilitation, le matériau sera choisi en fonction du matériau d'origine.

Dans les zones UBb, UBc :
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Dans les zones UBd, UBe, UBf, UBg, UBi :
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile mécanique.

Les pentes de toiture

Dans les zones UBa, UBe, UBi, UBk :
- La pente sera comprise entre 35° et 45°.

Dans les zones UBb, UBc :
- La pente sera comprise entre 40° et 45°.

Dans les zones UBd :
- La pente sera comprise entre 30° et 35°.

Dans les zones UBf, UBg :
- La pente sera comprise entre 20° et 30°.

Dans les zones UBh, UBj, UBj1 :
- En cas de réhabilitation, les pentes des toitures d'origine seront conservées. Dans les autres cas, la pente sera comprise entre 30° et 35°.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

Les matériaux de ravalement

Dans l'ensemble des zones :
- 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- 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). Les pierres apparentes ne pourront être peintes ou enduites.

Les couleurs, les menuiseries

Dans les zones UBb et UBc :
Les matériaux de ravalement doivent être de couleur blanche et présenter un aspect lissé.
Les menuiseries extérieures doivent être grises ou vertes foncées pour les volets et portes de garage, et blanches pour les fenêtres et portes d'entrée.
Les volets doivent être persiennés et les baies de type briard.
En cas de pose de volet roulant, le coffre ne doit pas être en saillie par rapport à la façade et les volets en bois doivent être maintenus et entretenus.

Dans la zone UBd :
Les matériaux de ravalement doivent être de couleur claire et présenter un aspect lissé.
Les menuiseries extérieures doivent être de couleur sombre pour les volets et portes et de couleur claire pour les fenêtres.
En cas de pose de volet roulant, les volets en bois doivent être maintenus et entretenus.

Dans la zone UBe :
Les matériaux de parements doivent être de couleur claire et présenter un aspect lissé.
Lorsqu'il existe un parement en pierre naturelle celui-ci ne peut être ni peint, ni enduit en plein.

Dans la zone UBf :
Les matériaux de parements existants en pierre et gravillons lavés doivent être conservés visibles (non peints, non enduits en plein) à l'exception de la pose d'une isolation thermique par l'extérieur dont le parement reprend le contraste de matériaux, de couleur et de texture entre le soubassement et le corps de façade. L'enduit n'est pas autorisé sur une isolation par l'extérieur.

En cas de ravalement, les encadrements des baies et bandeaux horizontaux doivent être conservés. Ils doivent être de couleur claire.
Les volets sont :
- Soit des volets se repliant en tableau,
- Soit des volets roulants à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade

Le dessin du garde-corps des terrasses, escaliers extérieurs s'inspire des gardes corps d'origine (tubes et panneaux pleins métalliques).

Les extensions vitrées (vérandas, escalier…) doivent être composées d'une structure dont les composants sont fins et de couleur sombre. Le verre doit être transparent. Les murs et la toiture doivent être vitrés.

Dans la zone UBg :
Les matériaux de ravalement doivent obligatoirement être de couleur claire et présenter un aspect lissé.
Les volets sont :
- Soit des volets se repliant en tableau,
- Soit des volets roulants à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade

Dans la zone UBh :
Les matériaux de parements doivent obligatoirement être de couleur claire et présenter un aspect lissé.

Dans la zone UBi :
Les matériaux de ravalement doivent obligatoirement être de couleur claire et présenter un aspect lissé.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

En cas de ravalement, les modénatures (encadrement de baie, bandeau…) seront conservées et mises en valeur.
Les volets sont :

- Soit des volets se repliant en tableau,
- Soit des volets roulants à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade

Dans la zone UBj :
Les volets battants doivent être conservés et entretenus y compris dans le cas d'installation de volets roulants.
Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade.

Dans la zone UBk :
Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne soit pas en saillie par rapport à la façade.

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, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public et ne provoquer aucune nuisance pour le voisinage.
- Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.
- Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

B-2-1-4 – Clôtures

Dans l'ensemble des zones :

- 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.
- 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 prescriptions applicables aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UBa :

- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les nouvelles clôtures seront constituées soit de :
  - un muret d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille en bois ou en métal à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers,
  - une grille en bois ou en métal à claire-voie,
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Dans la zone UBa du hameau de Saint-Leu :

Les clôtures en limite de zone Aa seront constituées soit de :

- une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
- un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
- éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Dans les zones UBb et UBc :

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les clôtures sur voie et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction doivent être constituées d'une haie taillée composées d'essences variées et locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur verte. Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 0.50 mètres.
Les clôtures sur les limites séparatives, situées au-delà de la façade sur rue de la construction, doivent être constituées d'une haie composées d'essences variées et locales doublée éventuellement d'un grillage plastifié de couleur verte. Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Dans les zones UBd, Ube, UBh :
Les clôtures sur voie doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté ou non d'une grille en bois ou en métal à claire-voie.
La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.20 mètre.

Dans la zone UBf :
Les clôtures sur voie doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie.
La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.
Les murets en pierre d'origine sont à conserver, il est interdit de les peindre ou de les couvrir d'un enduit en plein , les pierres doivent rester visibles.

Dans la zone UBg, UBi, UBk :
Les clôtures sur voie doivent être constituées :
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit d'une haie composée d'essences variées et locales et éventuellement d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.

Dans la zone UBj et la zone UBj1 :
Le long de l'avenue de la Zibeline et des limites de la zone UBj avec les zones N et Nzh :
- les clôtures doivent être constituées d'une haie composée d'essences variées et locales et éventuellement d'un grillage. Les portails sont en bois ou en métal.
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.

Le long des autres voies, rues, allées et squares :
- Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie.
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.50 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie,
- soit d'un mur plein en maçonnerie,
- soit d'une haie composée d'essences variées et locales et éventuellement d'un grillage.
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1.80 mètre.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

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

- Pour les bâtiments à protéger identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés.

Pour rappel la RE 2020 est applicable à compter du 1er janvier 2022.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.
Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.
La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

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

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

• Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf, UBg, UBh, UBi :
Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

• Dans la zone UBj etUBj1 :
Au moins 45% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

• Dans la zone UBk :
Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

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

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et plantée d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). *(Voir annexes)*

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les arbres doivent être plantés de manière à porter ombre sur les véhicules stationnés.

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

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs 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 ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.
Toutefois, pour un motif d'intérêt général un ou plusieurs arbres peuvent être supprimés.

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être ni abattus, ni amputés, ni dégradés. Dans un rayon de 10 mètres minimum mesuré à la base du tronc ne pourra y être admise ni construction, ni imperméabilisation du sol, ni aire de stationnement. Si le passage de voirie ou de réseaux enterrés ne peut être évités dans ce périmètre de protection, ceux-ci seront localisés le plus loin possible du tronc et au moins à 3 mètres de celui-ci.

UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UB - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les zones UBj, UBj1, UBk:
Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.
Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

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.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

- 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 places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entrainer 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.

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 surface.
- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être protégées du soleil par des dispositifs tels que des plantations d'arbres, des ombrières… sur au moins 50% des places créées.

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

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

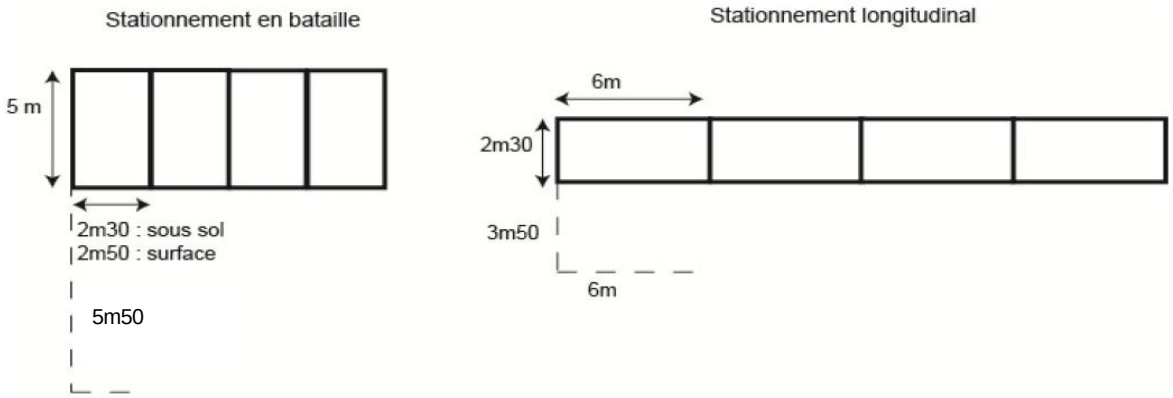
B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- 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 dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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 et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.
Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
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…).

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare et des stations TZEN une fois réalisées, les dispositions suivantes sont applicables:

- Pour le logement :

Il sera créé un minimum de 1 place par logement.
Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est de 0.5 place de stationnement par logement.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables :

- Pour le logement :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement.
Il doit en outre être créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations comportant au moins 10 logements. Ces emplacements doivent être banalisés.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.

- Pour l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Dans la zone UBa à Saint-Leu :
Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

- Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

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

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UB - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci- dessus.

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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 est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
  Il ne peut être créé de nouvel accès à moins de 10 mètres d'un accès existant. En cas de division de terrain l'accès existant est mutualisé.

UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation 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.
- Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

C-2-1-3 – Energie

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

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

● Sauf dispositions contraires inscrites dans un dossier « Loi sur l'eau » (autorisation ou déclaration), 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.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

● Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage du réseau.

● 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.

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit 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. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

La **zone UC** correspond à la ZAC centre-ville. Elle est divisée en 3 zones UC1, UC2, UC3.
Ces trois zones diffèrent entre elles uniquement par les règles de hauteur des constructions.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 – Centre-ville, complète dans son périmètre le règlement de la zone UC.

La zone UC est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **aux canalisations de transport de gaz,**
- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,**
- **à l'alignement des voies publiques,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

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

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

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- L'entrepôt.
- L'industrie
- Le centre de congrès et d'exposition.

UC - 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
• 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.
• Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

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

• L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :

- qu'elles soient limitées au rez-de-chaussée des constructions,
- qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage.

UC - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **Dans le périmètre de la ZAC du centre-ville,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, au moins 30% des logements produits au total sont des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1- Principe :
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone .

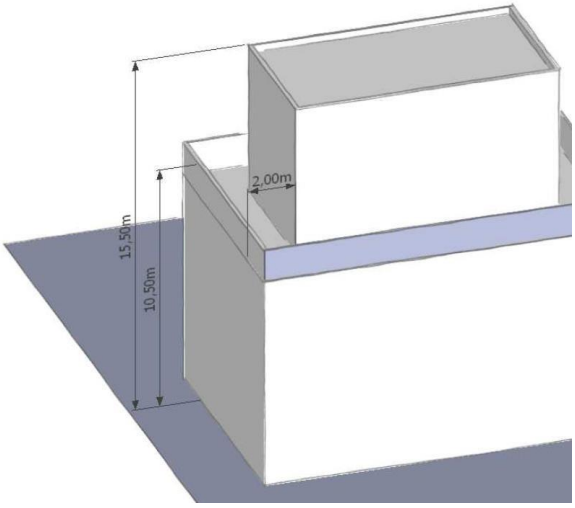
2- Equipements publics :
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

3- Cas particulier :
Dans le cas de piscine, la surface du bassin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

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

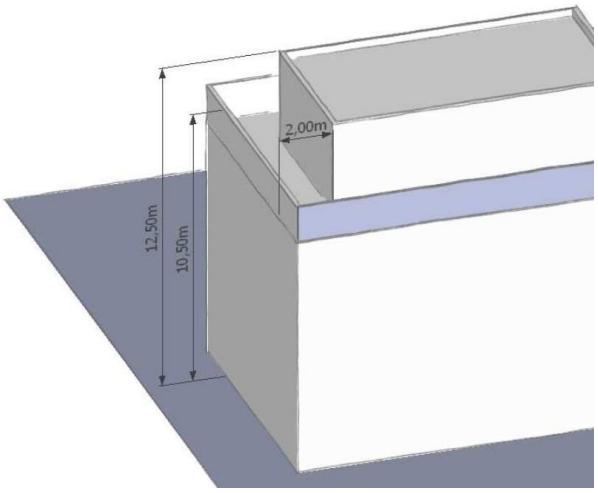
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

Dans la zone UC1 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 15,50 mètres.
Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égout du toit ne devra pas dépasser 10 mètres.
Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère ou le garde-corps à l'aplomb de la façade basse ne devra pas dépasser 10,50 mètres, avec un retrait de 2 mètres minimum des volumes au-dessus des 10,50 mètres, sans que la hauteur totale ne puisse excéder 15,50 mètres (Cf. schéma ci-dessous).



Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

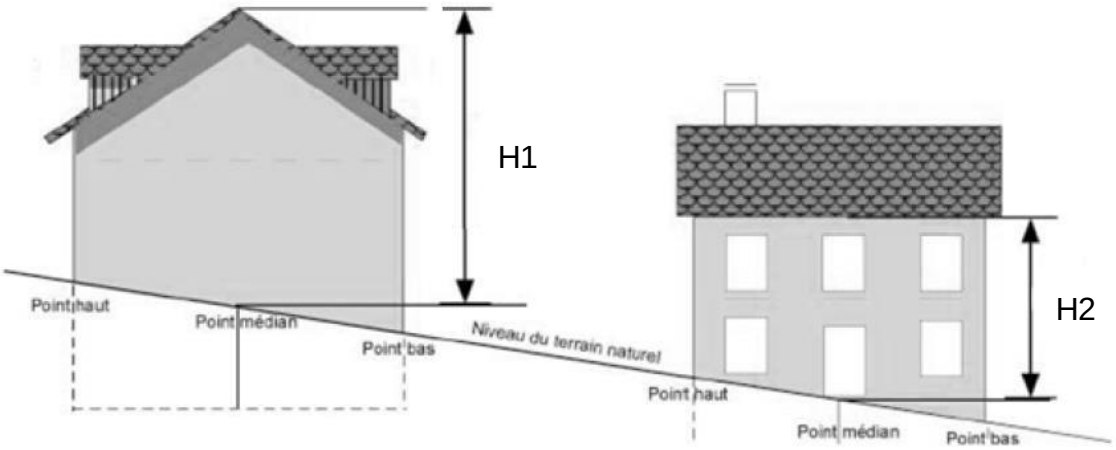
Dans la zone UC2 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,50 mètres.
Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égout du toit ne devra pas dépasser 7 mètres.
Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère ou le garde-corps à l'aplomb de la façade basse ne devra pas dépasser 10,50 mètres, avec un retrait de 2 mètres minimum des volumes au-dessus des 10,50 mètres, sans que la hauteur totale ne puisse excéder 12,50 mètres. (Cf. schéma ci-dessous).



Dans la zone UC3 :
La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.
Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égout du toit ne devra pas dépasser 10 mètres.
Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UC :
Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.
La hauteur du terrain naturel servant de référence pour l'application des alinéas précédents est la moyenne arithmétique des hauteurs du terrain naturel mesurées aux angles des bâtiments à construire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



Annexes :
La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Equipements publics :
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :
• soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
• soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade,
• en retrait minimum de 5 mètres de la rue Maurice Creuset.
Cependant, l'implantation à l'alignement de la voie peut être imposée dans le cas de projets situés en continuité de constructions déjà implantées à l'alignement.

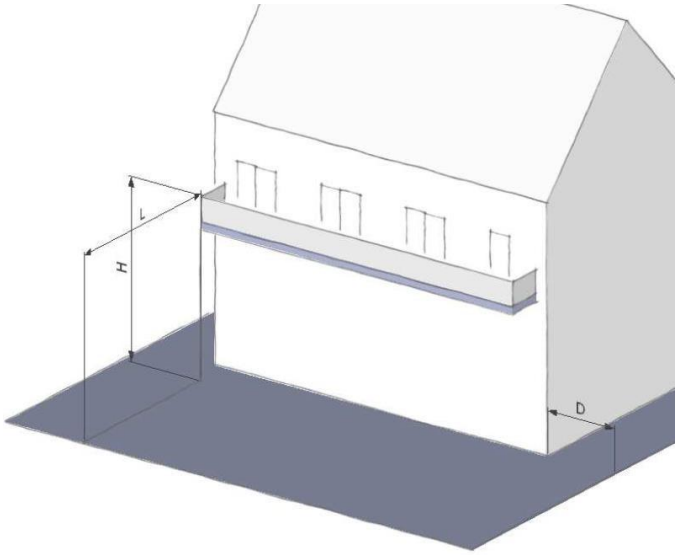
Le surplomb des emprises publiques est interdit.

L'implantation des annexes à l'alignement est interdite. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres, voire 5 mètres sur la rue Maurice Creuset.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.
En cas de marge de recul par rapport à la limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance (L) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (D),
- jusqu'au deuxième étage inclus, la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L = H). Au-delà du deuxième étage, la portion de façade comportant la baie devra respecter un recul minimal de 10.50 mètres par rapport à la limite séparative.
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit L = H)
- ces distances sont calculées perpendiculairement à la façade comportant la baie ou le balcon, et sur toute la largeur de la baie ou du balcon. (Cf. schéma ci-après)



Les annexes peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.
En cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 mètre, la distance est portée à 2,5 mètres pour les piscines.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :
· 8 mètres en ce qui concerne les habitations,
· 4 mètres entre une habitation et une annexe, entre deux annexes ou entre deux façades aveugles.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

Rappel : 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
• à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate d'aspect vieilli à recouvrement et en terre cuite (30 au m² au minimum) ou par de l'ardoise.
- Des toitures métalliques à faible pente ou des toitures-terrasses végétalisées pourront être admises dans le cas d'architecture non classique, et sous réserve d'intégration dans l'environnement bâti.
- Les constructions à usage d'équipements publics peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse.
- L'éclairement des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des fenêtres de toit dont la sommes des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sorties de secours … doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

- Les constructions annexes peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à pente.
- Les constructions annexes pourront être recouvertes par du zinc ou par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise, quelle que soit la pente. Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- **Principes :**

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.
Il est interdit :
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...),
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

- **Annexes :**
  Les matériaux employés pour les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions existantes.
  Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.

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, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.
- Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

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 entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

• Les clôtures seront composées :
- soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites, grillage)
- soit de grille (barreaudage bois ou métal, grillage rigide)
- Soit d'un muret d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un barreaudage en bois ou en métal ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

UC - B-2-3 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel la RE 2020 est applicable à compter du 1er janvier 2022.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, les pièces de vie des logements devront bénéficier a minima d'une orientation sud.

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

• Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.
• Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre.

UC - 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 ou des voiries doivent être plantés sur un minimum de 50% à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette superficie.
• Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

• Les aires de stationnement en surface doivent être partiellement ombragées, à l'aide d'arbre de haute tige ou tout autre dispositif. Les arbres seront alors librement implantés sur la parcelle.

• Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être plantées.

UC - 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 ponctuellement un espace minimum de 10 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - 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.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 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 places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entrainer 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.

UC - 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 surface.

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

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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 0.80 mètres,
  - longueur 2.00 mètres,
  - dégagement 1.80 mètres.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

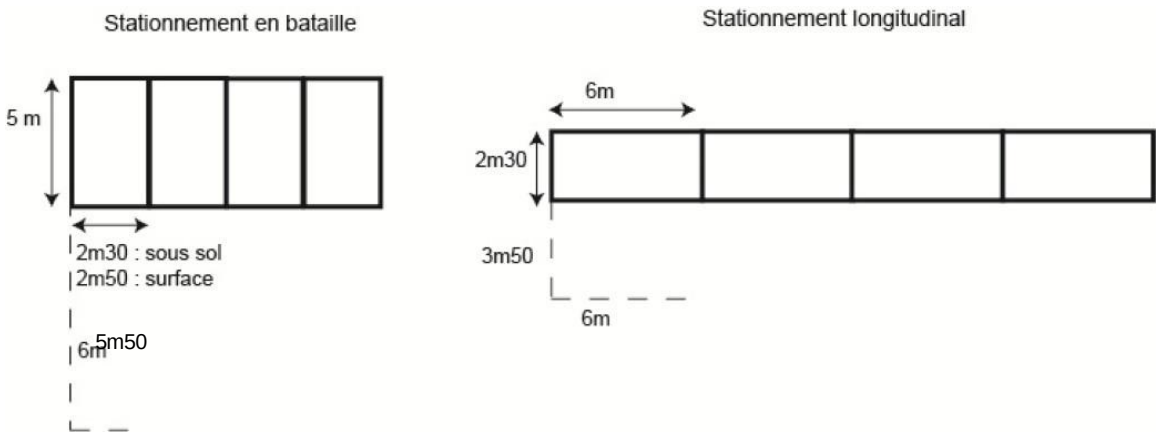
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 en sous-sol
- dégagement : 6 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



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 et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.
Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
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…).

Construction à destination d'habitation

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- Pour le logement :

Il sera créé au minimum une place de stationnement par logement.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :
- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement
- de réhabilitation de construction existante à condition que le stationnement supplémentaire puisse être trouvé sur l'espace public à proximité.

- Pour le l'hébergement :

Il sera créé au minimum une place pour 3 hébergements.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

- Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques

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

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UC - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UC - 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 avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès et passages aménagés :

a) Cas général
- comporter une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 mètres,
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
  desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

b) Accès ou passages aménagés de plus de 50 mètres ou desservant au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes

- comporter une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement (effet de porche), sauf au droit de l'accès.

2 - Voies à créer :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A cet effet :
• leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants...,
• elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file voiture peut être autorisées ponctuellement (effet de porche),
• les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

• Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

C-2-1-2 – Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.
En l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.
Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

C-2-1-3 – Energie

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UC - 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

● Sauf dispositions contraires inscrites dans un dossier « Loi sur l'eau » (autorisation ou déclaration), 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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

● Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage du réseau.

● 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.

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

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit 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. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation :

La zone UX correspond aux espaces d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

A l'intérieur de la zone UX, le P.L.U. distingue 3 zones :

- la zone UXa à dominante commerciale, couvrant notamment Bois Sénart, Woodshop, située au nord du territoire de Cesson et s'étendant également sur le territoire de Savigny -le -Temple.
. la ZA de Savigny -le-Temple, située à l'extrême nord du territoire de Cesson et s'étendant sur le territoire de Savigny-le-Temple

- La zone UXa1 correspondant dans la continuité immédiate de la ZA de Savigny-le-Temple où l'industrie et l'entrepôt sont autorisés afin de favoriser la restructuration potentielle de cette zone commerciale.

- la zone UXb à dominante d'industrie, d'artisanat et d'entrepôts couvrant :
. une partie de la ZAC du Bois des Saints-Pères, située à l'ouest du territoire de Cesson et s'étendant également sur le territoire de Savigny-le-Temple.
. La ZAC du Rond de Bel Air située au sud-est du territoire de Cesson, jouxtant le quartier résidentiel de Cesson-la-forêt et en limite d'espaces naturels ou agricoles situés sur Vert-Saint-Denis.

La zone UX est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **aux canalisations de transport d'hydrocarbures**
- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **aux voies ferrées,**
- **à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,**
- **aux installations classées,**
- **au plan de prévention des risques technologiques,**
- **aux protections des centres radioélectriques contre les obstacles,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6d.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le Centre de congrès et d'exposition.

En outre dans la zone UXa :

- L'industrie,
- L'entrepôt,

En outre dans la zone UXb :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hôtel et autres hébergements touristiques
- Le cinéma.

UX - 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés
• 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.
• Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

• Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : 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, remblaie, 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 la zone UXb :
• La restauration si elle est liée aux entreprises situées dans la zone.

UX - 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

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

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

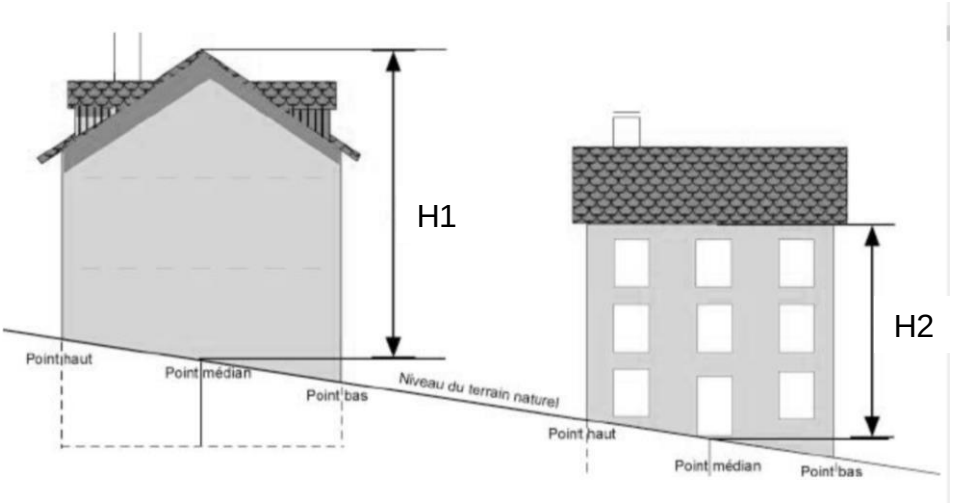
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UX égal à 60%.

UX - 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 (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées… sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru des Saints-Pères, ou par rapport à l'axe de ce dernier lorsqu'il est busé.

Dans la zone UXa :
Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes :
· 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 306,
· 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue Olof Palme (RD 151),
· 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

Dans la zone UXa1 :
Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes :
· 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 306,
· 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

Dans la zone UXb :
Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes:
· 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue de la Haie (RD150) et de la coulée verte.
· 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :
· 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
· 4 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite communale de Vert-Saint-Denis.

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

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

Rappel : 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.
- Les éléments techniques de superstructure doivent être intégrés à la composition architecturale.

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- 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 si celle-ci est visible et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,…).
- L'aspect et la couleur des enduits et des parements extérieurs des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les cheminées, les machineries d'ascenseur, les bouches de ventilation, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

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.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf impératif technique particulier.

- Les clôtures seront constituées soit de :
  - une grille en bois ou en métal à claire-voie,
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les boites aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

UX - B-2-2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article L 111-18-1 du code de l'urbanisme est applicable.

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

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

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

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

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et plantée d'arbre du haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage.

UX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs 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 ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.
Toutefois, pour un motif d'intérêt général un ou plusieurs arbres peuvent être supprimés.

UX - 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 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.
Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

UX - B-4/ STATIONNEMENT

UX - 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.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 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 places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

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

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…) sur au moins 60% de leur surface.

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

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

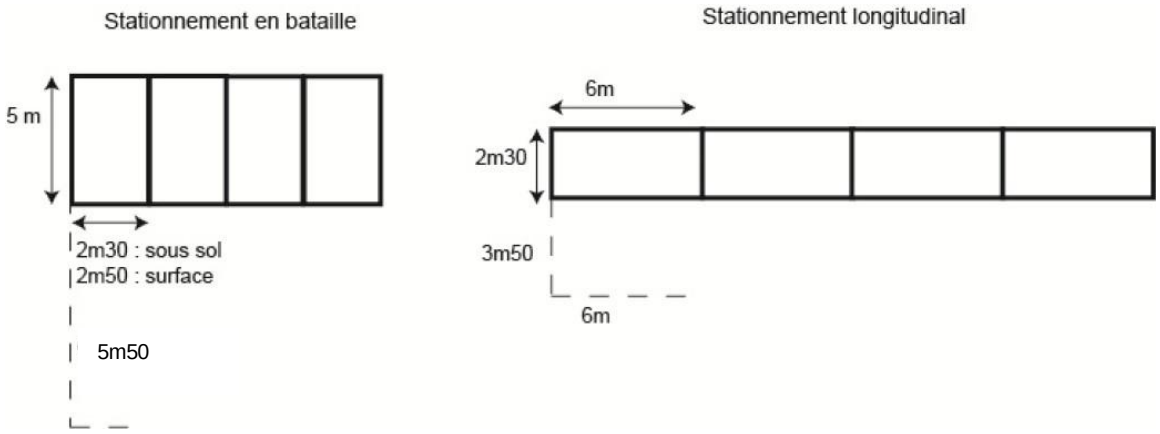
B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- 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 dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



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 et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.
Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

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

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 5000 m² de surface de plancher, au-delà il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

Commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce
L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

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

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations différentes sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UX - 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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

- Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

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

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation 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.
- Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

C-2-1-3 – Energie

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UX - 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

● Sauf dispositions contraires inscrites dans un dossier « Loi sur l'eau » (autorisation ou déclaration), 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.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

● Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage du réseau.

● 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit 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. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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.

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

Extrait du rapport de présentation :

La **zone AUX** correspond à la partie de la ZAC du Moulin à vent vouée à l'activité économique :
A l'intérieur de la zone AUX, le PLU distingue 2 zones :

- La zone AUX1 où des activités liées à la vente et à la réparation automobile continuent de se développer.
- La zone AUX2 où le commerce de détail n'est pas autorisé sauf s'il constitue le prolongement de l'activité de production implantée afin de ne pas permettre le développement d'une offre concurrentielle avec les commerces et services de proximité du centre.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°7 – Zone Aux complètent dans son périmètre le règlement de la zone Aux.

La zone AUX est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6d.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

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

Dans la zone AUX1

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation.

Dans la zone AUX2

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation.
- L'artisanat et le commerce de détail, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A.1.3

AUX – 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
• 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.
• Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf ceux autorisés à l'article A-1-4
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf ceux autorisés à l'article A-1-4
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

• Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : 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, remblaie, 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 la zone AUX2 :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de production du terrain sur lequel elles sont implantées et que leur surface de plancher n'excède pas 1000m².

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.

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage,
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

• L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, à condition qu'il constitue un complément à une activité principale se traduisant par un bâti d'une surface de plancher minimale de 1000m².
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, à condition qu'ils constituent un complément à une activité principale se traduisant par un bâti d'une surface de plancher minimale de 1000m².

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

AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

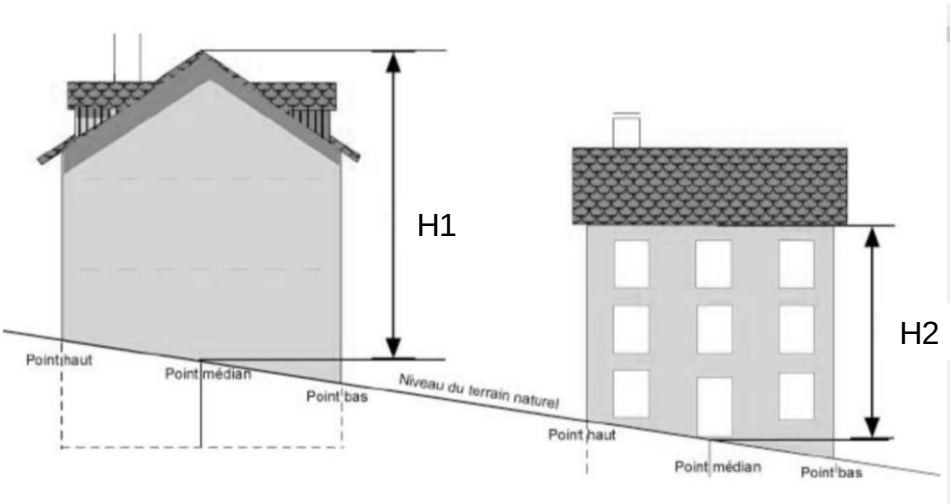
AUX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans 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 (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées… sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru des Saints-Pères, ou par rapport à l'axe de ce dernier lorsqu'il est busé.

Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes:
· 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 306,
· 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :
· 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
· 4 mètres, dans le cas contraire.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite communale de Vert-Saint-Denis.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru des Saints-Pères, ou par rapport à l'axe de ce dernier lorsqu'il eszt busé.

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

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.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les éléments techniques de superstructure doivent être intégrés à la composition architecturale.

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 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 si celle-ci est visible et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,…).

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- L'aspect et la couleur des enduits et des parements extérieurs des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les cheminées, les machineries d'ascenseur, les bouches de ventilation, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

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.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf impératif technique particulier.

- Les clôtures seront constituées soit de :
  - une grille en bois ou en métal à claire-voie,
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée d'espèces variées et locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les boites aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

AUX - B-2-2 Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article L 111-18-1 du code de l'urbanisme est applicable.

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

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

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

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

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre du haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage.

AUX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.
Toutefois, pour un motif d'intérêt général un ou plusieurs arbres peuvent être supprimés.

AUX - 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 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.
Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

AUX - B-4/ STATIONNEMENT

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 de la voie publique.
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 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 places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

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 60% de leur surface.

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

- Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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.

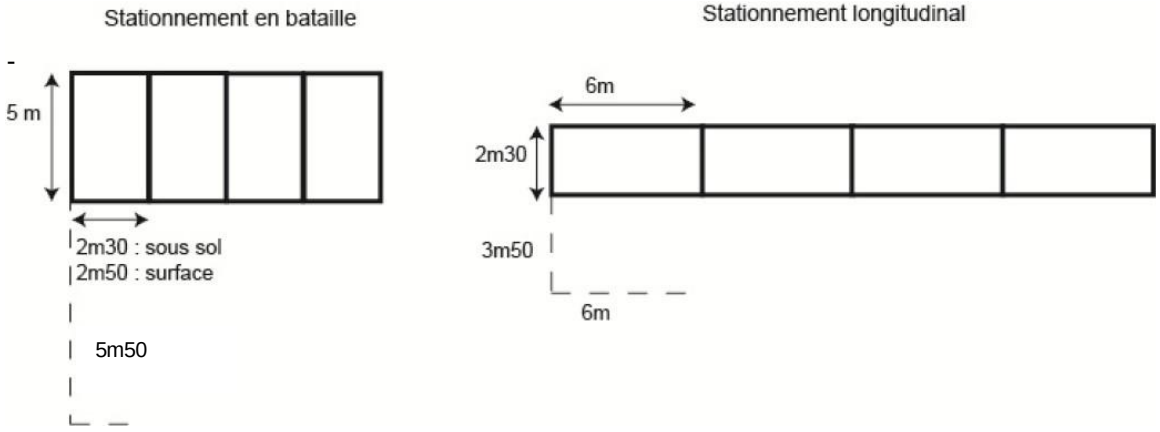
Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres en surface, 2,30 mètres en sous-sol
- dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres

dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



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 et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.
Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
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…).

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Constructions nouvelles à destination de bureaux

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher. Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 5000 m² de surface de plancher, au-delà il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

Commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce
L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

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

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations différentes sur une même unité foncière. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

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 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 est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

AUX - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'énergie

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

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation 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.
- Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

C-2-1-3 – Energie

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

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

● Sauf dispositions contraires inscrites dans un dossier « Loi sur l'eau » (autorisation ou déclaration), 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.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

● Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage du réseau.

● 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.

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Notamment, conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit 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. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

La **zone 2AU** correspond à la zone à urbaniser autour de la gare. Ce secteur fait l'objet d'une étude d'aménagement menée par l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

La zone 2Au est couverte par l'OAP n°9 Secteur Gare.

La zone 2AU est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **aux voies ferrées,**
- **aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,**
- **à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6d.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU - 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 services.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

2AU - 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
• 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.
• Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

2AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : 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, remblaie, 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.

- Les extensions des équipements d'intérêt collectif et services publics.

2AU - 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La **zone A** correspond aux terres agricoles situées au sud du territoire communal autour du hameau de Saint-Leu.

A l'intérieur de la zone A, le P.L.U distingue 2 zones :

La zone Aa qui couvre les terres cultivées.
La zone Ab1 qui couvre les bâtiments du centre équestre au nord de l'étang du Follet.
La zone Ab2 qui couvre les bâtiments et leurs abords de la ferme de Saint-Leu.

La zone A est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,**
- **au site classé qui ne peut ni être détruit ni être modifié dans son état ou son aspect (article L.341-10 du code de l'environnement). Les dérogations de travaux sont exceptionnelles et soumises à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6d.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

Dans la zone Aa :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- 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.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

Dans la zone Aa :

- Les affouillements et exhaussements de sols.

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

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : 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, remblaie, 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

• Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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 Ab1 :

• Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès.
• Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. *(L 151-11 3° loi Elan)*

Dans la zone Ab2 :

Est seulement autorisé l'aménagement dans les volumes bâtis existants pour les destinations suivantes :
• L'exploitation agricole.
• Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès.
• Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. *(L 151-11 3° loi Elan)*

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

Dans la zone Ab1 et Ab2
• 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 et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• Les installations classées soumises à déclaration à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

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 d'emprise au sol

• L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone Ab.

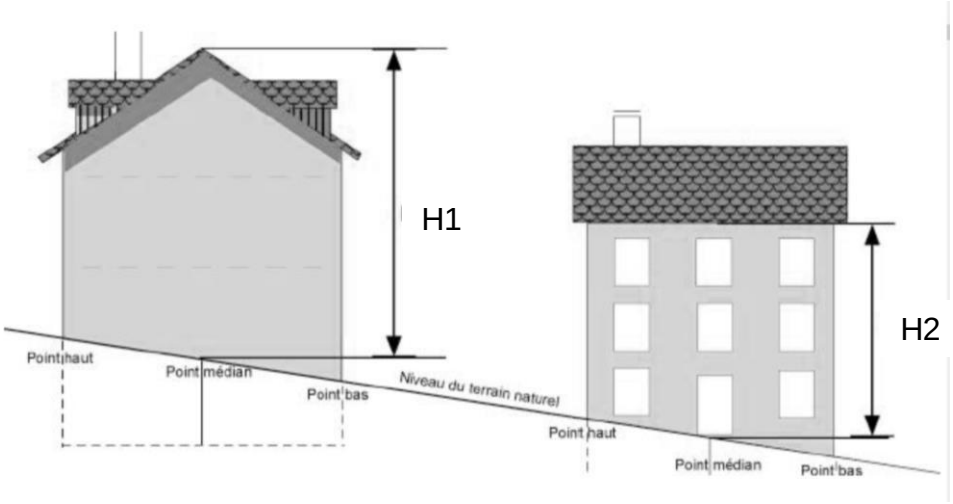
A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées… sont autorisés en saillie de la hauteur maximale à l'acrotère à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H1 : hauteur au faîtage, H2 : hauteur à l'égout du toit).



- La hauteur totale des constructions destinées à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 m.

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-2-2-1 – Toitures

● Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
● Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
● La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux 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.
● Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
● Pour les constructions existantes, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture peuvent être posés sur la couverture.
● Les tuiles solaires sont autorisées.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

B-2-2-2 - 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-2-2-3 - Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

● 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 matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
● Le bardage en bois naturel est recommandé.
● Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
● 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.

B-2-1-4 – 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, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture.

B-2-1-5 – 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.

B-2-1-6 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

Pour les constructions agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

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

- Pour les bâtiments à protéger d'intérêt identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

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

Les haies seront composées d'essences locales et variées.
La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

A - B-3-2 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 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.
Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

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.

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Stationnement vélo :
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 et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

● 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 est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

● 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.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

- 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.
- Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

C-2-1-3 – Energie

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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 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.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

● Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage du réseau.

● 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.

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

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit 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. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La **zone N** correspond aux espaces à dominante naturelle.
Elle contient quatre sous-zones naturelles et forestières :

La **zone Na** correspond au parc et château de Saint-Leu,
La **zone Nb** correspond au cimetière et ses abords en lisière de forêt et à quelques maisons situées dans le hameau de Noisement en limite de Seine-Port et dans le site classé.

La **zone Nj** correspond aux espaces non bâtis utilisés en jardins, parcs, en cœur d'îlot ou plus rarement proches de la voie ou le long du ru de Balory, et qui participent à la qualité du cadre de vie. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises.

La **zone Nzh** correspond aux zones humides à enjeux et aux zones humides à préserver (Source : Seine-et- Marne Environnement)

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint, N°4 – rue Janisset Soeber complètent dans son périmètre le règlement de la zone Nj.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 - Centre de Cesson la Forêt complètent dans son périmètre le règlement de la zone N.

La zone N est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :

- **aux canalisations de transport d'hydrocarbures**
- **aux canalisations de transport de gaz,**
- **à la zone de protection de captage d'eau potable,**
- **à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,**
- **aux voies ferrées,**
- **aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,**
- **à la zone de protection du cimetière,**
- **à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,**
- **au site classé qui ne peut ni être détruit ni être modifié dans son état ou son aspect (article L.341-10 du code de l'environnement). Les dérogations de travaux sont exceptionnelles et soumises à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.**
- **aux abords des monuments historiques,**

Voir Annexes du dossier de PLU.

Cette zone est également concernée par :

. Un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir au rapport de présentation III.1d « Les risques naturels », page 92) : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en Annexe VI la plaquette nationale « Construire en terrain argileux » rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6d.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites : Dans les zones N, Nb, Nj, et Nzh :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – 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 excepté ceux qui sont autorisés sous condition à l'article A-1-3.

Dans la zone Na :

- Les constructions nécessaires à L'exploitation agricole et forestière
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N – 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

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

Dans les zones N, Na, Nb, Nj, et Nzh :

- 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 la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- 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.
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes ou résidences mobiles 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'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

En outre dans la zone Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

● 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 :

• Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : 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, remblaie, 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 la zone N :

• A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les équipements publics et d'intérêt collectif liés au fonctionnement du projet de voie nouvelle de transport en site propre TZen2 Sénart Melun.

• Les structures sportives et de loisirs sont autorisées dans la limite où leur occupation ne porte pas atteinte à la qualité des paysages ou à la biodiversité du terrain et sous réserve de bonne intégration dans le site dans l'emprise du périmètre délimité, partie de la parcelle communale cadastrée X 765, dans le règlement graphique.

Dans les zones N et Nb :

• A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans la zone Na :

• L'habitation à condition que ce soit dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (16/03/2022).

Dans les zones Nb et Nj :

A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU (16/03/2022), non renouvelable par unité foncière.

● Les annexes détachées des constructions à usage d'habitation.

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

Dans les zones N, Na, Nb et Nj :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Nzh :

• Seuls les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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 Dans les zones Nb et Nj :

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU (16/03/2022), non renouvelable.

L'emprise au sol des annexes détachées des constructions à usage d'habitation est limitée à 20m².

Dans le périmètre délimité en zone N correspondant à la parcelle cadastrée X 765, l'emprise au sol des structures sportives et de loisirs est fixée à 1 000m², non renouvelable.

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

constructions Dans les zones Nb et Nj :

● La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
● La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Dans le périmètre délimité en zone N correspondant à la parcelle cadastrée X 765, la hauteur des structures autorisées ne doit pas excéder 4 mètres.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory et du ru des Saints-Pères, ou par rapport à l'axe de ce dernier lorsqu'il est busé.

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

• En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 3 mètres, si la façade est aveugle.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru de Balory et du ru des Saints-Pères, ou par rapport à l'axe de ce dernier lorsqu'il est busé.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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 111-27 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 matériaux 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.
● Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

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 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 matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
● L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
● Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
● 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

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

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.

B-2-1-5 - Couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe III du présent règlement.

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

- Pour les bâtiments à protéger identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

  Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
  Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
  Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).
  Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
  Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs/clôtures à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

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

Les haies seront composées d'essences locales et variées.
La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

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

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs 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 ou écologique de ces espaces.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique doivent être conservés et entretenus.
Le remplacement doit s'effectuer par tronçons homogènes. En cas de remplacement total, les principes d'aménagement assurant la qualité de l'espace doivent être respectés.
Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être ni abattus, ni amputés, ni dégradés. Dans un rayon de 10 mètres minimum mesuré à la base du tronc ne pourra y être admise ni construction, ni imperméabilisation du sol, ni aire de stationnement. Si le passage de voirie ou de réseaux enterrés ne peut être évités dans ce périmètre de protection, ceux-ci seront localisés le plus loin possible du tronc et au moins à 3 mètres de celui-ci.

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

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 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimums entre le sol et le bas de la clôture. Lorsque la clôture est sur une limite avec une autre zone la règle ci-dessus s'applique.

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.
- 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 places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre d'emplacements.

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

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

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

- Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables...

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 dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 – Nombre d'emplacements <u>Le stationnement des vélos</u>

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les articles R113-13 à R.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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 et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.
Les articles R111-18 à R111-19-12 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
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…).

Construction à destination d'habitation
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. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.

Constructions nouvelles à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination de restauration
Il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

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.

● Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

● Tout nouvel accès est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

N - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 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.
- Les articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables.

C-2-1-3 – Energie

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux 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 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.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité. Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une limitation fixée à 1l/s/ha de surface effective pour la pluie décennale.

● Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage du réseau.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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.

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

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit 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. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Sommaire des annexes du règlement

I. Lexique national d'urbanisme et Lexique propre au Plan Local d'Urbanisme de Cesson

II. Définition des destinations et sous destinations de constructions

III. Nuancier

IV. Plantations

V. Normes de stationnement des vélos

VI. Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

I. Lexique national d'urbanisme et Lexique propre au Plan Local d'Urbanisme de Cesson

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

(source : lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015) Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

1.9. Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à
la notion de voie ni d'équipement public.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.
Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.
Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.
La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

2.4. Construction existante
Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.
Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol
Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension
L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)
La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade
Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).
Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.
L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.
Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).
Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

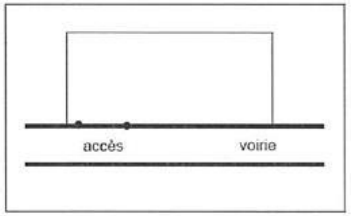
Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

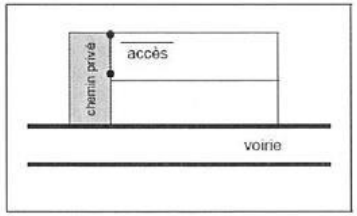
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques,…

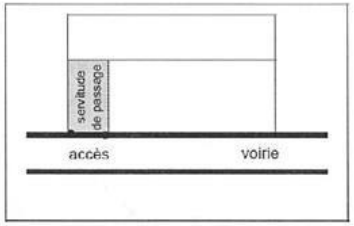
Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

LEXIQUE propre au Plan Local d'Urbanisme de Cesson

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.







Acrotère :
Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Annexe détachée
Une annexe détachée est une annexe non contigüe à la construction principale.

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.

Arbres de hautes tiges :
Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Architecture contemporaine :
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.

Aveugle (mur) :
Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

Baie :
Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).
ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :
· les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
·Pour les façades implantées sur les limites séparatives le code civil s'applique.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Balcon :
Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Barreaudage :
Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

Bâtiments contigus :
Bâtiments accolés ou reliés par un élément de volume comme par exemple une pergola.

Claire-voie :
Pour les grilles des clôtures il s'agit d'un ouvrage dont les parties opaques représentent au maximum 40% de leur surface.

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.

Corniche :
A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Egout (du toit) :
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Equipements d'infrastructure :
Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes, …

Espaces libres :
Il s'agit de la partie du terrain non occupée par la ou les constructions.

Façade aveugle :
Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre et comporter des châssis fixes et opaques, toutefois ces dispositifs ne peuvent permettre la vue.

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

Hauteur à l'acrotère :
Pour les toitures plates (toiture-terrasse) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère sur les limites extérieures).

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Hauteur à l'égout :
Il s'agit de la hauteur mesurée à la gouttière.
Concernant les toitures plates (toiture-terrasse), il s'agit de la hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère sur les limites extérieures).

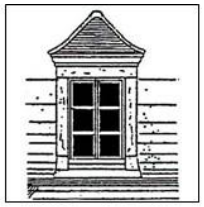
Hauteur au faîtage :
Il s'agit de la hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, garde-corps, antennes et ouvrage techniques exclus.

Hauteur des façades :
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

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.

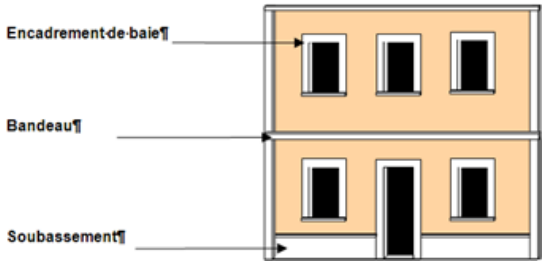
Larmier :
Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

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 ce caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.


Lucarne à 3 versants

Lucarne à 2 versants

Modénature :
Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.



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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Pleine terre :
Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

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 non imperméabilisée :
Une surface non imperméabilisée permet l'infiltration des eaux pluviales.

Toiture a faible pente :
Une toiture à faible pente signifie une pente inférieure à 35°.

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

Vantail :
Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

Voie de desserte :
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 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

II. Définition des destinations et sous destinations de constructions

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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. Modifié par arrêté du 31 janvier 2020.

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 sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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 " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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 destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

III. Nuancier

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Avant propos

Couleurs des matériaux

Les matériaux minéraux principalement utilisés pour les constructions sont : - les pierres, les terres, sables et argiles dont les couleurs sont variables selon les lieux et les types. - les pigments minéraux : oxyde de fer pour les verts et rouges, potasse pour les bleus, soude pour les jaunes, magnésie pour les rouges et carbone pour les bruns.

L'environnement immédiat a longtemps constitué la source unique des matériaux de construction. L'époque industrielle a modifié cet équilibre, en permettant l'apport de nouveaux matériaux techniques et de nouveaux modes d'occupation des sols.

Les palettes chromatiques ont naturellement suivi ces évolutions technologiques.

La couleur des toits et des murs représente la dominante colorée de l'architecture qui constitue la «palette générale».
Lorsque la maçonnerie reste apparente, la palette générale demeure fondamentalement celle des divers matériaux de base (tonalités des pierres sèches employés), - pierres enduites (tonalité des pierres et du matériau de soutien (l'enduit)). L'enduit peut devenir dominant et couvrir toute la façade, jouant un rôle décoratif.

Le référencement des couleurs reste un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture (grain, degré de brillance) ou des différents éclairages qu'il subit selon la saison ou les heures de la journée, ni de la valeur qu'elle prend par sa surface en contraste avec les autres proportions en jeu dans les éléments de façade (y compris en contraste éventuel avec du végétal). Proportions, rythme et éléments de modénature de la façade influent sur l'impact coloré des constructions. Par ailleurs au fil du temps, l'évolution du contexte, le vieillissement des matériaux, les couleurs qui passent, modifient sensiblement la perception colorée du bâti.

Les nuances de couleurs sont présentées à titre indicatif - celles-ci pouvant être altérées au travers de la qualité de reproduction des documents - mais permettent de mesurer les tonalités autorisées: le RAL constitue la véritable référence puisqu'il permet d'obtenir un équivalent peinture ou enduit chez un fabricant de couleur. ¨Pour rappel, elle est codée en fonction des tonalités (2 ou 3 premiers chiffres de la référence), la luminosité (2 chiffres suivants) et la saturation (2 derniers chiffres).

Ces références RAL permettent de présenter des dominantes susceptibles de préserver un cadre urbain cohérent et harmonieux, tout en autorisant une certaine personnalisation de la façade notamment au travers des couleurs des menuiseries / huisseries. Ainsi l'étendue des tonalités autorisées - pour partie liées au « gout de notre temps» - pour les menuiseries (fenêtres, portes, volets et les clôtures, portails et portillons) permet d'apporter une touche de choix personnel dans le traitement de son « habitat » sans remettre en question l'intégrité de la construction patrimoniale.
La vocation du nuancier est de proposer une gamme chromatique harmonieuse intéressante pour le paysage de la commune.

Le choix d'une couleur ne peut s'envisager isolément: la couleur ici n'a pas d'existence propre. Elle est liée à une surface déterminée, à une matière , à la lumière changeante, au rapport qu'elle tisse avec son environnement direct (autres éléments constitutifs de la façade et proportions) et plus global (cadre urbain et paysager).
Il conviendra d'aborder la composition de l'ensemble coloré, la proportion des tons, la texture des matières, les harmonies, les accords chromatiques, les contrastes ou les camaïeux…

Avant toute chose en matière de couleur, c'est par une réflexion sur l'ensemble des tons à mettre en œuvre que des choix peuvent s'opérer.

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures des portails et portillons seront choisies parmi les nuances proposées ici (par thème) en établissant un accord coloré sur l'ensemble de la construction et de ses abords.

Les nuances prescrites dépendent de l'élément concerné de la façade:
- **Les enduits ,**
- **La couverture**
- **Les menuiseries et huisseries y compris éléments colorées de clôtures.**

Par ailleurs, une planche est consacrée aux constructions agricoles présentant les couleurs autorisée en couverture

Ces nuances sont directement tirées de l'étude *des colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français, qui constitue une source pertinente de réflexion sur la question des tonalités et couleurs du bâti, sur un territoire présentant des caractéristiques proches*. L'ensemble de l'étude est téléchargeable sur le site du Parc.

Le traitement du fond de façade peut se faire soit en accord avec l'environnement (architecture traditionnelle), soit en contraste avec le paysage, dont on aura préalablement analysé les qualités colorées (afin de pouvoir en travailler les harmonies).
L'objet est de valoriser le bâti et ses caractéristiques notamment par une « organisation des nuances » des principaux éléments de la façade.

Les conseils d'un homme de l'art ou d'un technicien restent toujours d'une grande utilité pour adapter ces tons à une réalité bâtie.

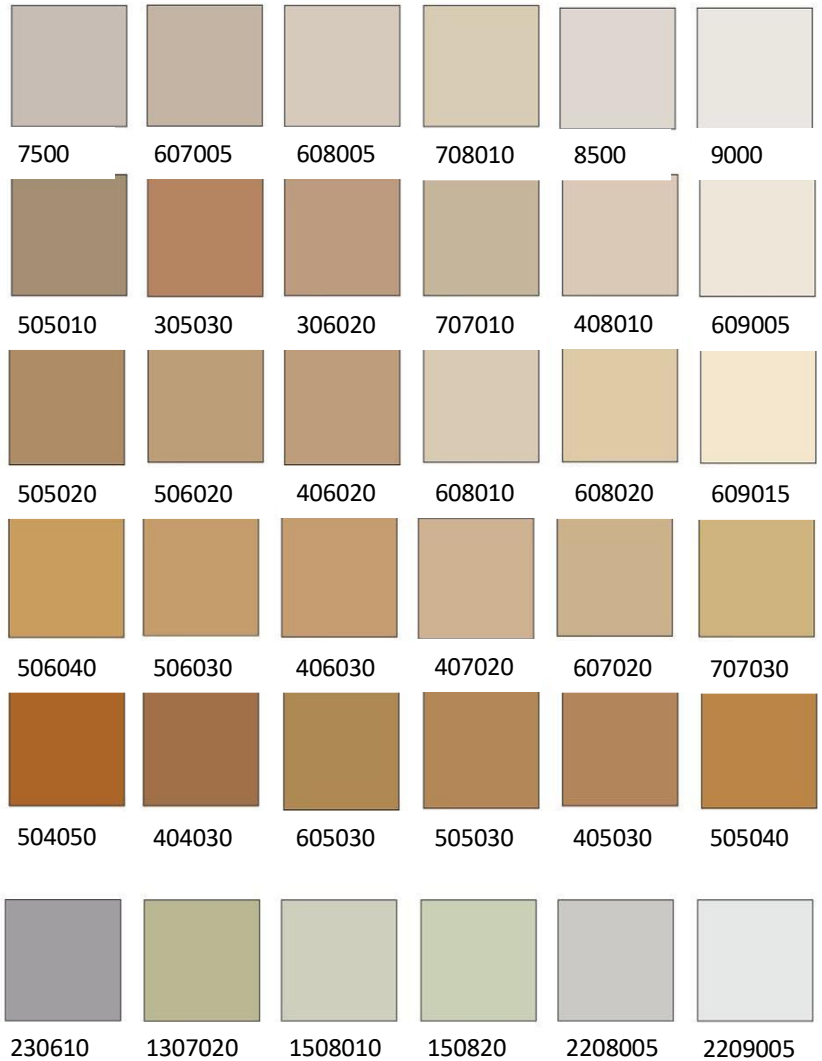
Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les enduits 1/2

La palette colorée « enduits » (1 & 2) concernent les différents composantes de la façade (hors couverture et hors menuiseries).

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les enduits 2/2



Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les couvertures 1/1

Tonalités des tuiles

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les menuiseries et huisseries y compris éléments colorés de clôture 1/4

Pour les portes, huisseries de fenêtres, volets, et éléments colorés de clôture (portail, portillon, …)

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les menuiseries et huisseries y compris éléments colorés de clôture 2/4

Pour les portes, huisseries de fenêtres, volets, et éléments colorés de clôture (portail, portillon, …)

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les menuiseries et huisseries y compris éléments colorés de clôture 3/4

Pour les portes, huisseries de fenêtres, volets, et éléments colorés de clôture (portail, portillon, …)

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les menuiseries et huisseries y compris éléments colorés de clôture 4/4

Pour les portes, huisseries de fenêtres, volets, et éléments colorés de clôture (portail, portillon, …)

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Les constructions agricoles

Façades : bardage bois

Toitures : finition mate
Gris sombre, vert sombre, rouge sombre

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

IV. Plantations

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Palette de végétaux recommandée *(fournie à titre indicatif)*

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc Naturel du Gâtinais Français, proche de Voisenon. Cette liste peut être utilisée pour les plantations sur le territoire communal. Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant : l'exposition, le type de sol (acidité, humidité), l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

Ж *Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.*

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée :

Alisier blanc *(Sorbus aria)*
Alisier torminal *(Sorbus torminalis)*
Bouleau pubescent (*Betula pubescens* ou *B. alba*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
Charme *(Carpinus betulus)*
Châtaignier *(Castanea sativa)*
Chêne pubescent *(Quercus pubescens)*
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea* ou *Q. sessiliflora*)
Cormier *(Sorbus domestica)*
Erable plane *(Acer platanoïdes)*
Erable sycomore *(Acer pseudoplatanus)*
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier *(Prunus avium)*
Néflier *(Mespilus germanica)*
Noyer commun *(Juglans regia)*
Noyer noir (*Juglans nigra)*
Orme *(Umus resista* - variété résistante à la graphiose)
Poirier *(Pyrus pyraster ou P. communis)*
Pommier sauvage *(Malus sylvestris ou M. communis)*
Tilleul à petites feuilles *(Tilia cordata)*
Tremble *(Populus tremula)*
Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle

Noyer commun
Source : http://chezclem.over-blog.net

Merisier en fleurs
Source : http://commons.wikimedia.org

Poirier sauvage
Source : http://www,visoflora.com

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives
Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

Aubépine (*Crataegus monogyna* et *C. laevigata*)
Cerisier de Sainte-Lucie *(Prunus mahaleb)*
Cognassier *(Cydonia vulgaris)*
Eglantier ou Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Noisetier (*Corylus avellana* et *Corylus maxima*)
Prunellier *(Prunus spinosa)*
Saule marsault (*Salix caprea*)
Sureau (*Sambucus nigra*)
Viorne lantane/Viorne mancienne *(Viburnum lantana)*Ж
Viorne obier (*Viburnum opulus*)Ж

Cognassier
Source : http://www.plantor.fr

Noisetier
Source : http://bee-paysage.fr

Sureau
Source : http://pivoinesetmacarons.blogspot.fr

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)Ж
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*Ж
Cassis *(Ribes nigrum)*
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)Ж
Genêt (*Cytisus scoparius*)Ж
Groseillier à maquereau *(Ribes uva-crispa)*
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)Ж

Groseiller
Source: http://confituresardennes.blogspot.fr

Genêt
Source : http://www.valleeduvar.fr

Caramésier à balais
Source : http://gobotany.newenglandwild.org

Persistants et semi persistants :

Buis (Buxus sempervirens) Ж

Charmille (*Carpinus betulus*, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
Houx (*Ilex aquifolium*) Ж, espèce de mi-ombre
Nerprun alaterne *(Rhamnus alaternus)*
Troène commun (*Ligustrum vulgare,* semi-persistant) Ж
Genévrier commun (Juniperus communis) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre

Troêne commun
Source : http://www.florum.fr

Charmille
Source : http://www.jardiland.com

Genévrier commun
Source : http://www.mesarbustes.com

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* -variété semi-persistante)Ж
Clématite (*Clematis*)Ж
Glycine (*Wisteria sinensis*)Ж
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre commun (*Hedera helix*)Ж
Rosiers grimpants
Vignes (*Vitis vinifera*)

Clematis

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

ce : http://www.davesgarden.com

Glycine
Source :
http://www.florum.fr

Vignes
Source :
http://commons.wikimedia.org

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea)*
Saule à oreillettes (Salix aurita)
Saule à trois étamines (Salix trianda)
Saule fragile (Salix fragilis)
Saule pourpre (*Salix purpurea)*
Sureau noir (*Sambucus nigra)*
Tremble (*Populus tremula*

Frêne commun
Source : http://www.plantor.fr

Saule des vanniers
Source : http://www.pflanzen-shop.ch

Tremble
Source : http://www.commons.wikimedia.org

Auteur : Willow

Liste de végétaux de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Carex à épis (*Carex pendula)*
Carex cuivré (*Carex cuprina)*
Carex des marais (*Carex acutiformis)*
Carex des rives (*Carex riparia)*
Carex espacé (*Carex remota)*
Carex faux souchet (*Carex pseudocuperus)*
Carex hérissé (*Carex hirta)*
Carex paniculé (*Carex panucularia)*
Carex raide (*Carex elata)*
Grand plantain d'eau (*Alisma plantago-aquatica*)
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc à fruits luisants (*Junctus articulatus)*
Jonc à tépales aigus (*Junctus acutiflorus)*
Jonc aggloméré (*Junctus conglomeratus)*
Jonc des crapauds (*Junctus bufonius)*
Jonc épars (*Juncus effusus, J.ensifolius* ou *Scirpus lacustris*)
Massette à feuilles étroites (*Typha angustofolia)*
Massette à feuilles larges (*Typha latifolia)*
Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveloens)*
Menthe aquatique (*Mentha aquatica*)
Menthe des champs (*Mentha arvensis)*
Myosotis des marais (*Myosotis palustris)*
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Renouée amphibie (*Polygonum amphibium)*
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Rubanier rameux (*Sparganium*

Jonc (*Juncus*

Reine des près

Jonc glauque (*Junctus inflexus)*
Laîche des rives (*Carex riparia*) Lycope d'Europe (*Lycopus europaeus*)

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

erectum)
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*) Salicaire (*Lythrum salicaria*) Scirpe des marais (*Eleocharis palustris)*
Veronique mouron d'eau
(*Veronica angaliis-aquatica)*

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

effusus)
Source : http://www.jardins michelcorbeil.com

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Source : http://isere.gouv.fr

Sagittaires

Source : http://gvoc.free.fr

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Exemples de composition végétale

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchante, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
Châtaignier *(Castanea sativa)*
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou B. *pendula*)
Merisier de sol acide (*Prunus avium*)
Aubépine (*Crataegus monogyna)*
Prunellier *(Prunus spinosa)*
Bourdaine *(Frangula alnus)*
Genêt (*Cytisus scoparius)*

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Néflier *(Mespilus germanica)*
Noisetier (*Corylus avellana*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare)*
Charmille *(Carpinus betulus)*
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe *(Euonymus europaeus)*
Viorne obier *(Viburnum opulus)*

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Viorne lantane *(Viburnum lantana)*
Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Nerprun alaterne *(Rhamnus alaternus)*
Erable champêtre *(Acer campestre)*
Prunellier *(Prunus spinosa)*
Lilas *(Syringa vulgaris)*
Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée

Abélia (*Abelia x grandiflora*)
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Cytise (*Laburnum anagyroides*)Ж
Deutzia (*Deutzia*)
Escallonia (*Escallonia*)
Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
Laurier-tin (*Viburnum tinus*)Ж
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
Potentille (*Potentilla fruticosa*)
Seringat (*Philadelphus*)
Spirée (*Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei*)
Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Principes de composition

Alterner les essences ci-contre afin d'éviter les plantations monotones et mono spécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes.

Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.

Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation.

Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie mono spécifique), et donne un caractère plus ''naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences plus ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Palette de végétaux déconseillés
(fournie à titre indicatif)

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages.
Souvent plantées en haies mono spécifiques, et comparées à du ''béton vert'', elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou
Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)
Eucalyptus (*Eucalyptus*)
Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)

Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
Thuya (*Thuja*)
Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Plantes interdites car invasives

C

es plantes sont interdites car elles ont tendance à se propager facilement pour prendre la place d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Cependant plantées avec parcimonie et dans le cadre de jardins de bourg entretenus, elles participent pour certaines depuis des décennies au cadre paysager et urbain.
Les propriétaires de parcelles plantées dans lesquelles ces essences viendraient à manifester ce caractère invasif sont encouragés à prendre des dispositions visant à y mettre un terme rapidement afin d'éviter notamment une éventuelles propagation non contrôlée, sur les parcelles voisines.

Il est interdit de planter ces espèces particulièrement dans des parcelles situées aux abords de sites naturels.

Certaines espèces comme la Renouée du Japon ou le Raisin d'Amérique présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent par exemple de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.
Voir planche suivante

Remarque:
Le liste des différents végétaux interdits car invasifs n'est pas exhaustive.
Différents autres végétaux restent à surveiller, notamment s'ils trouvent un milieu propice à leur prolifération.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Liste des espèces interdites, car invasives

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Araujia (*Araujia sericifera*)
Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)
Aristoloche toujours verte (*Aristolochia sempervirens*)
Bambous (*Phyllostachis mitis / phyllostachys nigra / phyllostachys viridi-glaucescens*)
Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)
Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)
Erable negundo (*Acer negundo*)
Faux indigo (*Amorpha fruticosa*)
Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*)
Fusain du japon (*Euonymus japonicus*)
Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)
Genêt strié (*Cytisus striatus*)
Hakea (*Hakea sericea*)
Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
Mimosa (*Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A.retinodes*)
Mûrier blanc (*Morus alba*)
Opponce monacanthe (*Opuntia monacantha*)
Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)
Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)
Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
Sénecon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)
Vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia, P. inserta*)
Yucca (*Yucca filamentosa*)
Ulex Europaeus
Ulex minor

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)
Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)
Jonc grêle (*Juncus tenuis*)
Jussie (*Ludwigia grandiflora et L.peploides*)
Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)
Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
Papyrus (*Cyperus eragrostis et C. difformis*)
Petite lentille d'eau (*Lemna minutii et L. turionifera*)

Vivace, herbacée

Alysson blanc (*Berteroa incana*)
Amarante réfléchie (*Amaranthus retroflexus*)
Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
Ambroisie tenuifolia (*Ambrosia tenuifolia*)
Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*)
Armoise annuelle (*Artemisia annua*)
Armoise des Frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)
Asperge à feuille de myrte *(Elide asparagoides)*
Asters américains (*Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus*)
Atriplex sagittata *(Atriplex sagittata)*
Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Bident (*Bidens frondosa et B. connata*)
Bourreau des arbres (*Periploca graeca)*
Brome purgatif (*Bromus catharticus*)
Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)
Canne à sucre (*Saccharum spontaneum)*
Carpobrotus / Doigts de Sorcière (*Carpobrotus acinaciformis et C. edulis)*
Cenchrus douteux *(Cenchrus incertus)*
Chou de Tournefort *(Brassica tournefortii)*
Claytonia perfoliata *(Claytonia perfoliata)*
Consoude hérissée ou rude *(Symphytum asperum)*
Cotula *(Cotula coronopifolia)*
Crepis bursifolia *(Crepis bursifolia)*
Dichanthelium acuminatum *(Dichanthelium acuminatum)*
Egeria (*Egeria densa*)
Epazote ou Fausse Ambroisie (*Chenopodium ambrosioides*)
Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)
Epinard de Nouvelle-Zélande (*Tetragonia tetragonioides)*
Euphorbe à feuilles tâchées (*Euphorbia maculata*)
Faux cotonnier (*Gomphocarpus fruticosus)*
Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia)*
Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)
Freesia (*Freesia corymbosa)*
Galinsoga (Galinsoga parviflora, G. quadriradiata)
Gazania (*Gazania rigens*)
Hélianthe laetiflorus (*Helianthus x laetiflorus)*
Herbe aux écouvillons (*Pennisetum villosum)*
Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)
Lindernia dubia *(Lindernia dubia)*
Lyciet commun (*Lycium barbarum*)
Mélilot blanc (*Melilotus albus*)
Misère (*Tradescantia fluminensis*)
Muguet des pampas (*Salpichroa origanifolia*)
Nothoscordum borbonicum *(Nothoscordum borbonicum)*
Onagre (*Oenothera biennis, O. longiflora, O. striata*)
Oseille à oreillettes (*Rumex thyrsiflorus*)
Oxalide droit (*Oxalis fontana*)
Oxalis des Bermudes *(Oxalis pes-caprae)*
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Orpin bâtard (*Sedum spirium*)
Paspale (*Paspalum dilatatum, P. distichum*)
Patience à crêtes (*Rumex cristatus*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Renouée du Japon (*Reynoutria japonica ou Polygonum cuspidatum*)
Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica)*
Rumex cuneifolius *(Rumex cuneifolius)*
Sélaginelle de Krauss *(Selaginella kraussiona)*
Senecio (*Senecio angulatus, S. deltoideus)*
Seneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Setaria parviflora *(Setaria parviflora)*
Solidage du Canada (*Solidago candensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spartine anglaise *(Spartina anglica)*
Sporobole (*Sporobolus indicus, S. neglectus, S. vaginiflorus*)
Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium)*
Sicyos anguleux *(Sicyos angulata)*
Solanum chenopodioides *(Solanum chenopodioides)*
Topinambour (*Helianthus tuberosus*)
Vergerette (*Conyza bonariensis, C. canadensis, C.floribunda, C. sumatrensis et Erigeron annuus*)
Véronique de Perse (*Veronica persica*)
Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)
Xanthium strumarium *(Xanthium strumarium)z*

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

V. Normes de stationnement des vélos

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 »

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas - Superficie minimale de 3 m²
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher	- Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
Etablissements scolaires	En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. * écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; * collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; * universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

VI. Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Construire sur terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques

Novembre 2021

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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 1er 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 maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
  Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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).

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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...

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important 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.

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.

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

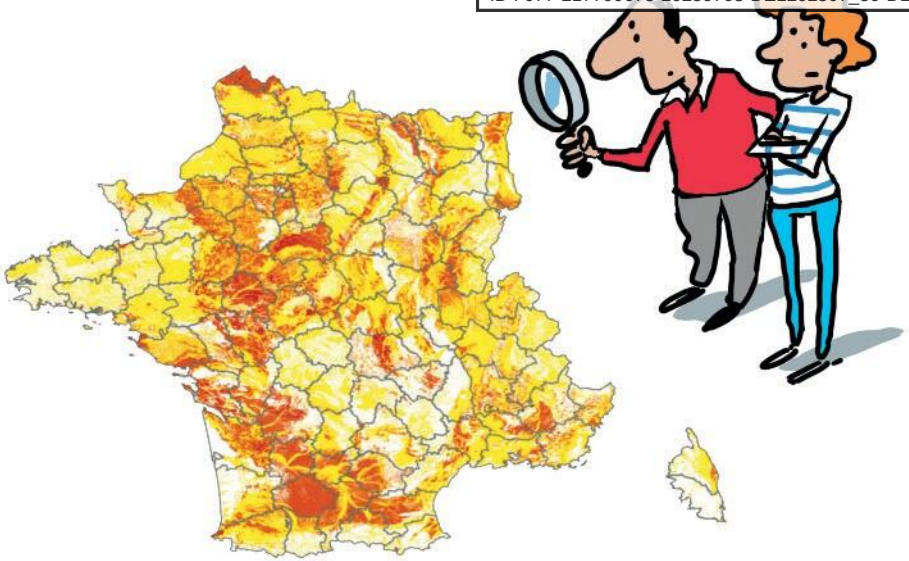
Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr

GÉORISQUES

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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://errial.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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

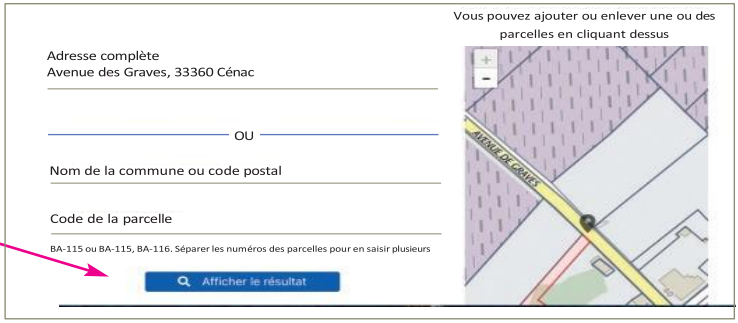
Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

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

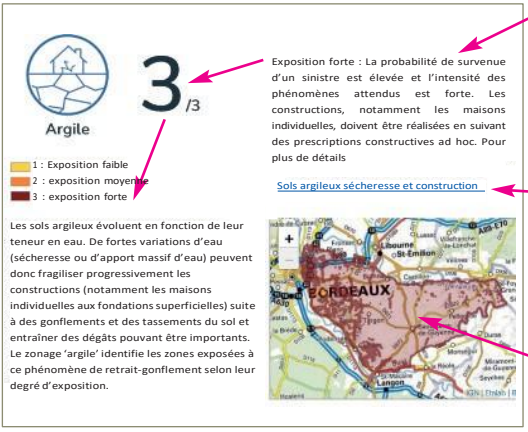
2) ***Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.***

clic



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 rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer 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/données#/dpt

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

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

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.

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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.**

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.

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 construc- tives 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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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.

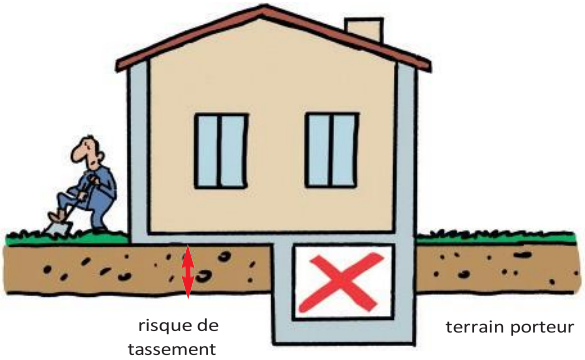
Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

Adapter les fondations

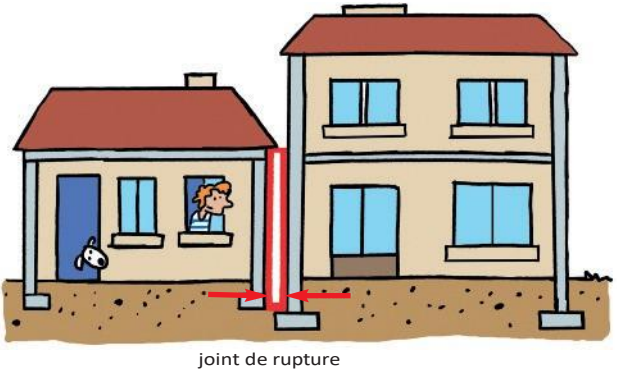
Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):

- 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.



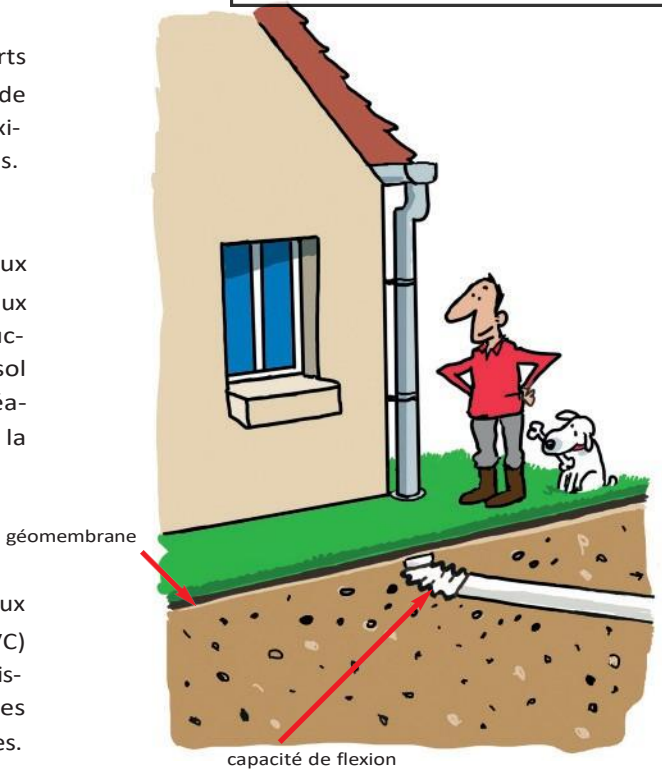
Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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.

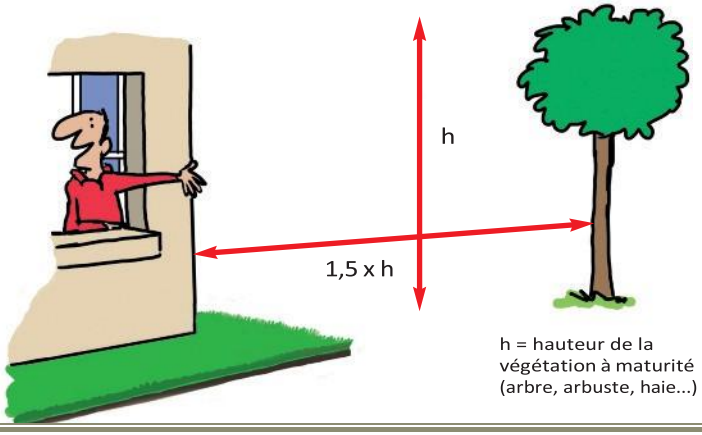
- Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

- Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

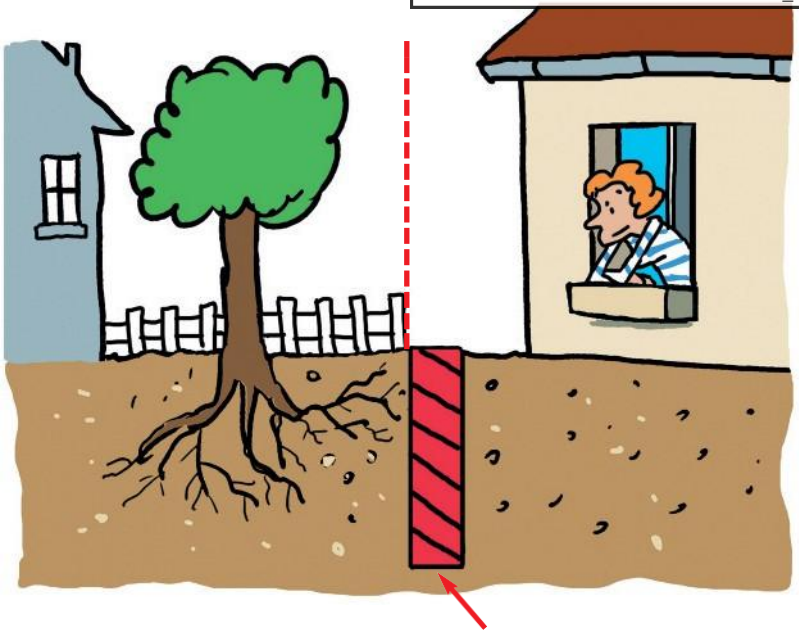


Limiter l'action de la végétation environnante

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



Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

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.

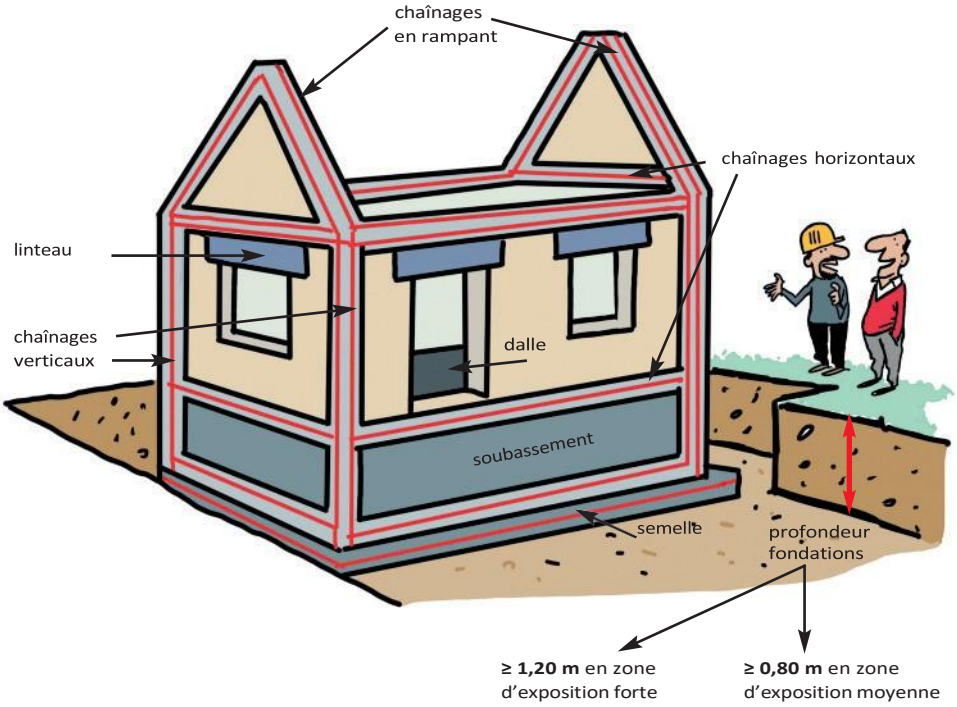
Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

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

Envoyé en préfecture le 08/07/2025
Reçu en préfecture le 08/07/2025
Publié le
ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE

GOUVERNEMENT
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