



Commune de Périgny-sur-Yerres
Territoire Grand Paris Sud Est Avenir

Département du Val-de-Marne

Plan Local d'Urbanisme
Mise à disposition du public

Règlement de la modification n°4

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} janvier 2017

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} décembre 2008

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir le 21 juin 2017

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir le 19 juin 2019

Modification n°4 du P.L.U. approuvée par le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir le

Règlement conçu pour être imprimé en recto-verso

SOMMAIRE

TITRE I.....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS.....	5
TITRE II.....	13
DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UD.....	13
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	27
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF.....	41
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN.....	49
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU.....	55
TITRE III.....	67
DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AGRICOLE (Zone A).....	67
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE (Zone N).....	73
TITRE IV.....	79
TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTÉGER OU CRÉER.....	79
TITRE V.....	80
SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES.....	81
ANNEXE I.....	114
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU P.L.U.....	114
ANNEXE II.....	115
Liste de référence des immeubles et constructions protégés.....	115
ANNEXE III.....	119
Cahiers de conseils, de recommandations et de prescriptions architecturales.....	119

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de PÉRIGNY sur YERRES.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques. L'ensemble de ces dispositions fait l'objet du titre V du présent règlement.

4) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

5) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan masse (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbanisées (U) et en zones à urbaniser (AU), il comprend également une zone agricole (zone A) et une zone naturelle (Zone N). Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UE, UD, UF, ...). Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UEa, UEb, ...).

- Les zones urbanisées et à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones agricole et naturelle auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) en application des dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme dont les dispositions sont rappelées dans le titre IV du présent règlement. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements publics ou aux installations d'intérêt général.

Emplacements réservés : sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en Annexe I au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 4 - Division d'un terrain bâti (application des dispositions de l'art L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)

En application de l'article 18 de la Loi Urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003, sur le territoire de la Commune de PÉRIGNY sur YERRES il sera fait application pour la gestion des droits à bâtir résiduels en cas de division d'un terrain bâti, des dispositions du nouvel article L. 123-1-1 qui stipule notamment :

- Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

- En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
- « Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa ».

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf Art L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – Définitions

Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées aux TITRES II et III du présent règlement.

PROPRIÉTÉ ou Unité FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La Loi ALUR a interdit les possibilités d'utilisation du COS. Il est donc sans objet dans le présent règlement.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment (*non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non, fermées d'un débord au plus égal à 0,80m. par rapport à la façade ou aux pignons sur lequel ils se situent*) à la surface de la parcelle.

(Nota : les débords de plus de 0,80 m. seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction)

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve qu'elle existe depuis plus de 10 ans et que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

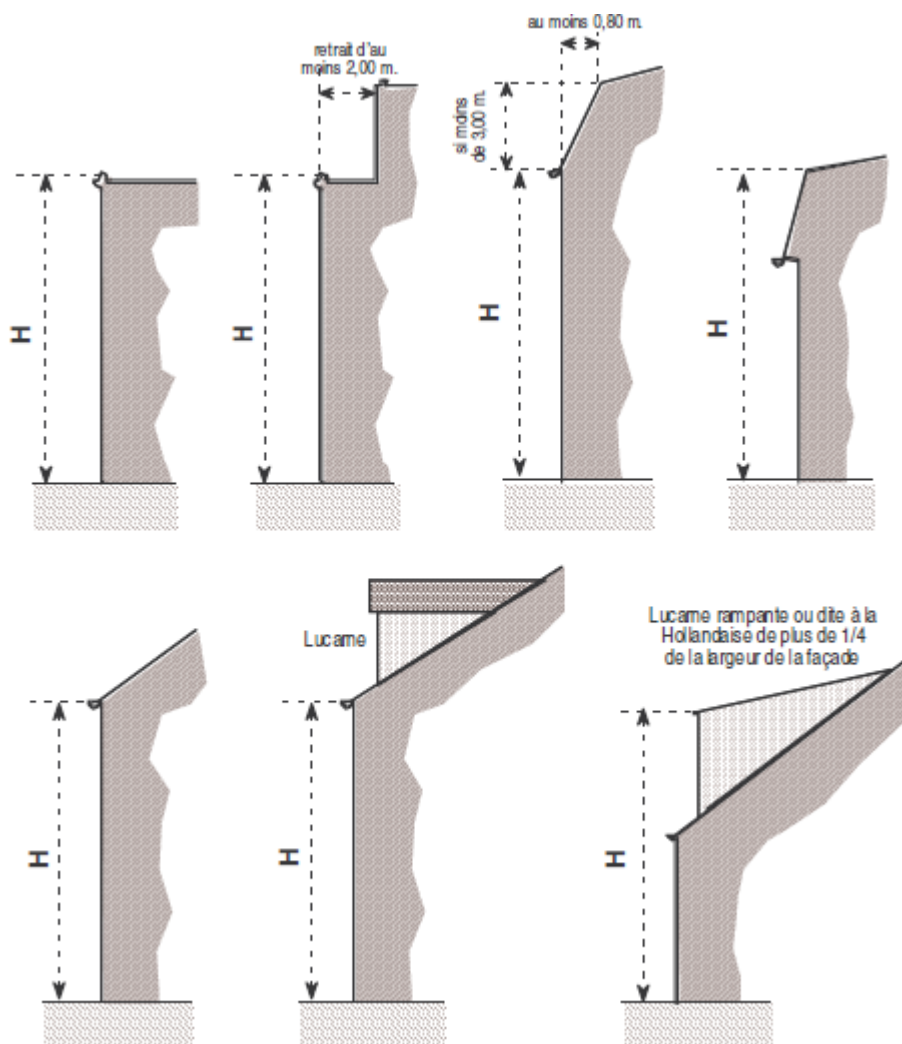
HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure suivant les cas, du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'exécède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Hauteur de "façade"

La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre, suivant les cas, le sol naturel ou le niveau du trottoir et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Pour l'ensemble des Hauteurs sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone

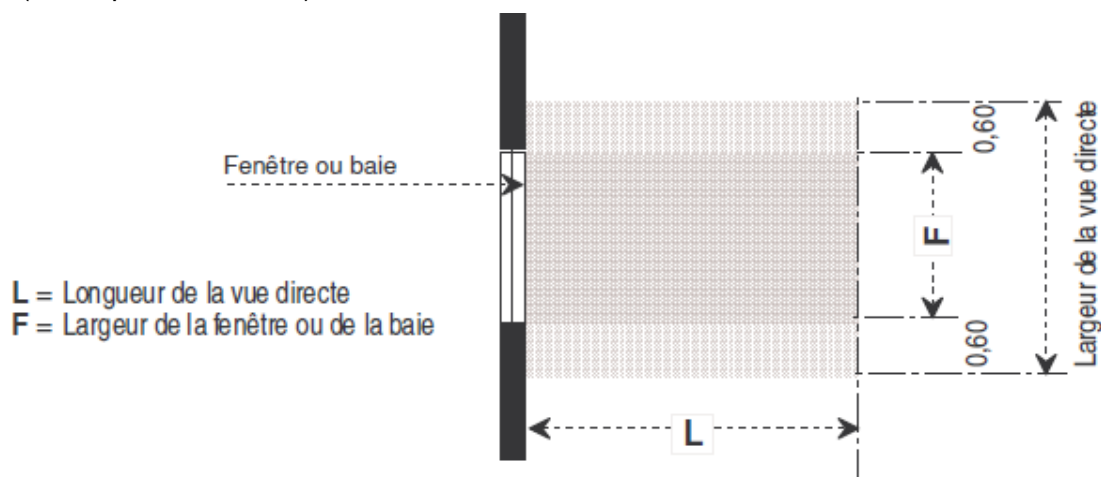
Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m. de part et d'autre de ses montants.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. (cf croquis ci-dessous)



a) Sous réserve du b) ci-après sont considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

b) Ne sont pas considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon).
- les baies et fenêtres des pièces telles que, WC, Salle d'eau, Cuisine, Cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m².
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m.
- les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines.

RETRAIT (par rapport aux limites séparatives)

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative :

Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale, normale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Nota : les débords de toitures inférieurs à 0,80 m. seront admis en surplomb de cet espace.

ACTIVITÉS

L'application du COS est supprimée par la mise en œuvre de la loi ALUR.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

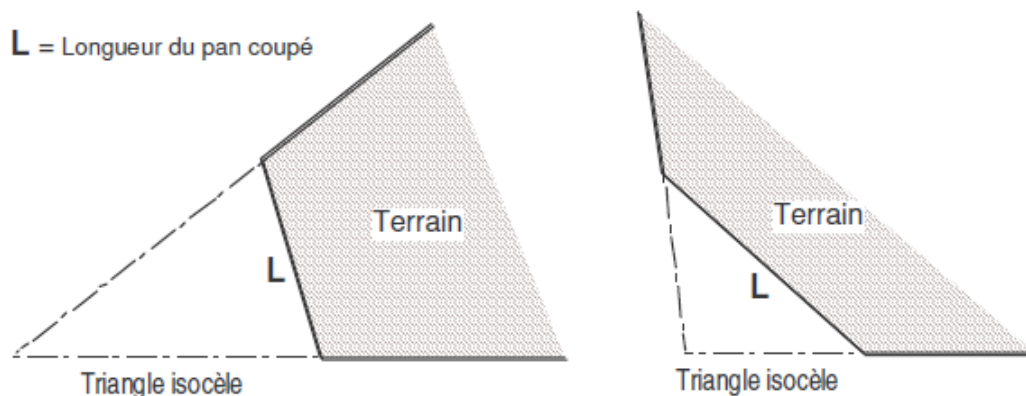
La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

ALIGNEMENT

C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue "l'alignement actuel",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue "l'alignement futur". Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés au titre de la voirie (annexe I du présent règlement).

PANS COUPÉS RÉGULIERS



MARGE, ZONE de RECUL ou RETRAIT (par rapport à de la voirie)

La marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur lorsqu'elle est spécifiée se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu.

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation :

de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasse, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement aux articles 13. Les ouvrages d'infrastructures situés en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UD

Il s'agit de la zone correspondant au centre ancien de la Commune, caractérisée par ses qualités patrimoniales

En cas de division les règles du présent chapitre s'appliquent à chacun des lots

Section 1 – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites (sous réserve des dispositions de l'article UD 2) :

- La démolition des immeubles de qualité architecturale protégés et figurant sur la liste faisant l'objet de l'annexe II du présent règlement et repérés sur plan de détail au 1/1000ème, qui seront maintenus et en tant que de besoin restaurés, et ce en application des art. L151-1 et suivants et R151-31 et suivants du Code de l'Urbanisme
- l'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UD 2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à usage d'activités et les activités nouvelles dont l'ensemble occuperait une surface de plancher de plus de 2 000 m².
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées (au sens de l'article R 443 2 du C.U.) constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Pour les parties repérées au plan à l'échelle du 1/1000° comme espaces de qualité à préserver ou comme espace paysager existant ou à aménager, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UD 13 sont interdites

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⋮

- Les activités, ainsi que les bureaux leur étant liés dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations mêmes classées, interdites à l'article 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- La réhabilitation ou la transformation des constructions existantes dans les conditions fixées à l'article UD 11 et dans l'esprit du cahier de prescription en annexe.
- En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de ~~7~~ **3** logements et plus, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. **Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Le troisième logement sera social.**
~~Pour toute opération conduisant à la réalisation de 15 logements et plus : la règle des 30 % minimum s'applique toujours, mais constitue également un maximum par opération. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.~~

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété)

Article UD 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions

du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux : Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent règlement du PLU. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...). Si pour des raisons techniques, réglementaire ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogation prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

Article UD 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article UD6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront édifiées en limite des domaines public et privé constituant l'alignement des voies existantes, sauf pour les parcelles où figurent, au plan de détail au 1/1000ème, une marge de recul ou des limites nouvelles d'emprise fixant les implantations.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme

une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Sous réserve de compatibilité avec le cahier des prescriptions architecturales annexé, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de la continuité d'emprise avec les immeubles à pignons limitrophes sauf pour les parcelles où figurent au plan de détail au 1/1000ème une marge de recul ou des limites nouvelles d'emprise fixant les implantations et des dispositions prévues au cahier des prescriptions architecturales annexé.

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions sont obligatoirement implantées en retrait sauf dans les cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à 4,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

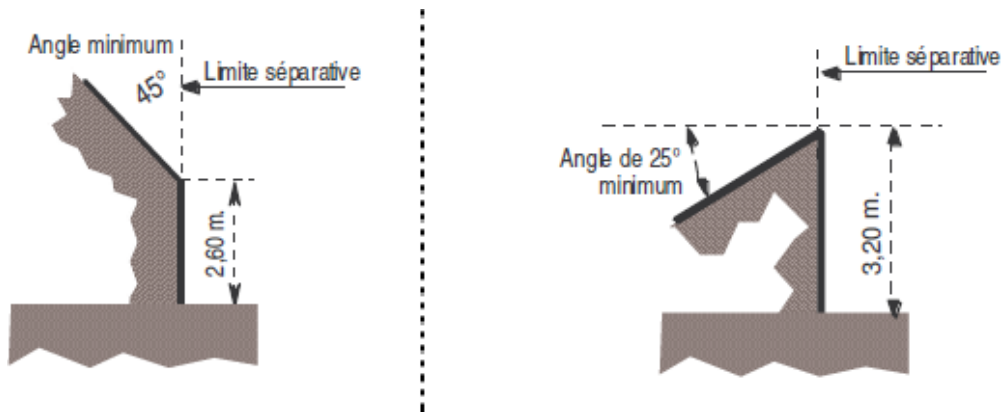
Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

II - Règles particulières

1) Les constructions ou parties de construction pourront être édifiées en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Sous réserve de compatibilité avec le cahier des prescriptions architecturales annexé. Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 4,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

Article UD 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 100 % pour les terrains d'une superficie égale ou inférieure à 100 m².
- 60 % pour les terrains d'une superficie supérieure à 100 m².

En cas d'amélioration des constructions existantes, ces valeurs pourront être dépassées, sous réserve d'une vérification de la cohérence avec les dispositions du plan de détail au 1/1000ème.

Article UD 10 Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des autres règles et notamment celles des articles 6, 7 et 8, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 12 m. mesurés à compter du niveau de la voie.

Il ne sera pas fait application du prospect pour les constructions implantées en bordure de voie.

Des exceptions seront faites à la règle ci-dessus pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les constructions nouvelles devront à l'intérieur des bâtiments intégrer des locaux de stockage des containers destinés à la collecte des ordures ménagères.
- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les immeubles avoisinants
- Un soin particulier devra être accordé aux bâtiments désignés au titre des protections du patrimoine, repérés sur les plans par un symbole.
- Les immeubles existants protégés, conformément à l'article 1 du présent règlement, et au plan de détail au 1/1000ème, pourront faire l'objet de travaux selon deux catégories figurant sur ce plan :

A – Les édifices dont la qualité stylistique ou architecturale est bien conservée seront totalement à maintenir, sauf à restituer un état plus authentique (écrêtement, adjonctions, enduits extérieurs). Des transformations internes n'affectant pas le gros œuvre sont toutefois autorisées.

Dans le cas des anciennes granges ayant gardé leur caractéristique, des aménagements intérieurs pourront être réalisés, sous réserve qu'aucun percement de baies ne soit réalisé à rez-de-chaussée et en gardant le principe d'une porte charretière avec son encadrement d'origine toute hauteur et sa porte battante en bois. Les ouvertures de baies des façades côté espace public seront limitées en nombre et en dimension, porte à rez-de-chaussée, baies au premier étage, et lucarnes en comble, implantées dans l'axe des baies du 1er étage. Le ravalement des murs extérieurs sera effectué en rejointoiement à plat, à pierre vue.

B – Les édifices dont la qualité du bâti est altérée ou ayant subi une mutation importante pourront être adaptés ou modifiés sous réserve que soit assurée la préservation des structures et que la réhabilitation conserve les volumes existants.

NOTA : La liste des immeubles protégés appartenant aux deux catégories figure à l'annexe II du présent règlement.

1 – VOLUME :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux immeubles voisins. Ainsi, les constructions doivent traduire le rythme parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines ; les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent, autant que possible, rappeler par des décrochements de toiture et des dispositions de façades, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles (de l'ordre d'une dizaine de mètres).

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Toute nouvelle construction, confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural du secteur.

Les ouvertures devront présenter une hauteur supérieure à la largeur et les pleins largement dominer les vides.

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle d'horizontalité, notamment en ce qui concerne les percements qui devront être de forme à dominante rectangulaire disposés verticalement.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de constructions existantes.

2 – MATÉRIAUX :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage, tels que parpaings, briques creuses et agglomérés, est interdit. Sont interdits tous matériaux d'imitation, tels que fausses briques, faux pans de bois, ...

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs en pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables.

Les enduits seront de teinte naturelle dans les tons ocrés, à l'exclusion des teintes vives ou criardes et du blanc pur. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable, avec incorporation éventuelle de tuileau et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés "à plat", en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.

Aucun badigeon, ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

Dans le cas des murs en pans de bois, les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m², la construction sera de type traditionnel (les planches, panneaux de bois, tôles de bardage seront interdits).

Les fermetures :

- Les volets seront peints et en bois à deux battants.
- Les menuiseries en matériau de synthèse, type PVC, sont autorisées sous réserves d'utiliser des profils minces identiques aux menuiseries bois et teintées dans la masse, cependant elles sont interdites sur les façades de l'espace protégé place Général de Gaulle

3 – COLORATION – DÉCOR :

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie. Seront proscrites les couleurs : rouge vif et rose, orange, jaune vif, vert acide et vif, bleu intense, violet et mauve.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs : ils devront être obligatoirement teintés de couleur claire.

4 – TOITURES :

Les toitures doivent être en règle générale à forte pente (entre 40° et 60°). Cette disposition ne s'applique pas aux appendices, tels que vérandas, appentis, garages accolés, extensions mineures, ainsi que pour les annexes séparées.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles plates en terre cuite (65 au m² minimum) ou en ardoise, à l'exclusion de tout matériau vieilli artificiellement.

Des dispositions différentes pourront être tolérées en cas de travaux légers sur des toitures existantes sous réserve d'harmonisation avec les toitures environnantes.

Les ouvertures dans les combles seront constituées par des lucarnes (les lucarnes de grande dimension ou à la hollandaise sont interdites).

Les châssis de toit de moins de 0,80 m de largeur pourront être tolérés * à la condition qu'ils s'intègrent dans la composition architecturale de l'ensemble : situés dans le même plan que la toiture, alignés sur un seul rang et de mêmes dimensions, et axés par rapport aux baies de façade.

** (à l'exclusion des versants de toitures donnant sur l'espace public protégé de la Place du général de Gaulle.)*

Pour les annexes séparées (ou à usage professionnel tels qu'ateliers, hangars) :

- utiliser tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- est interdit le feutre bitumé, et les bardeaux d'asphalte.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades sur rue, elles devront être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics.

5 – COMMERCES : Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :

- l'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus où l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant, la modénature de la devanture devra correspondre au rythme du soubassement maçonné.
- l'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs ;
- les percements anciens seront, dans la mesure du possible, restitués ;
- les devantures seront établies à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à être visibles.

L'aménagement d'une devanture comportera la restauration des piédroits et des linteaux. Aucune vitrine, fixe ou mobile, aucun panneau ou objet quelconque ne pourra être apposé sur les trumeaux ou l'encadrement des devantures.

- les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser le niveau du plancher au 1er étage et ne comporteront ni coffrage saillant, ni auvent ;
- les différents systèmes d'occultation ou de clôture des boutiques seront totalement dissimulés en position d'ouverture.

Des tentes ou bannes mobiles motivées pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité.

La composition et la teinte des inscriptions et enseignes seront en harmonie avec la structure de la devanture et avec le paysage environnant.

Les caissons lumineux, lettres et symboles en tubes fluorescents ou clignotants sont interdits.

6 – CLÔTURES :

- Les clôtures protégées au plan de détail au 1/1000ème seront maintenues et restaurées dans un état authentique en tant que besoin, ou reconstruites de manière identique en cas de renouvellement nécessaire.
- Les murs de clôture en pierre ne devront pas être supprimés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.
- Les clôtures nouvelles devront être constituées, par des murs pleins sur une hauteur minimum de 1,80 m. surmontés d'un chaperon en tuiles plates ou en maçonnerie de béton enduit, ou par des murs bahuts dont la partie maçonnée (piliers exclus) ne devra pas excéder 0,80 m., surmontée par des éléments à claire voie en bois peint ou par une grille métallique à bareaudage vertical simple peinte dans une teinte foncée. En aucun cas ces éléments ne devront être occultés par des dispositifs opaques ou translucides. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.
- Les portails seront non coulissants et devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portes de garages basculantes sont proscrites ainsi que les vantaux en PVC.
- Les différents coffrets de raccordements aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.
- Les plaques préfabriquées en béton, les plaques de Fibrociment, les briques creuses ou parpaings non enduits, la tôle ondulée et les matériaux de synthèse PVC sont interdits.
- Les annexes devront être intégrées au style de l'habitation : les murs, les couvertures devront être en matériaux identiques.

Le guide de prescriptions architecturales en annexe, donne des exemples d'erreurs à éviter et des conseils pour respecter l'ensemble des règles. Il précise les conditions de restauration et de restitution architecturale prévues par le présent article, suivant le type de construction et de style de chaque immeuble et les éléments constitutifs de qualité à maintenir impérativement.

Article UD 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés, il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour toutes les autres constructions autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. *(sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune)*

Places de stationnement pour les vélos :

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

~~○ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;~~

○ 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales

L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculée en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination devra être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

Article UD 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.
- Les parties repérées au plan à l'échelle du 1/1000° comme espaces de qualité à préserver devront être maintenues et aménagées dans un souci de requalification des caractéristiques régionales et locales.
- Les parties repérées au plan à l'échelle du 1/1000° comme espace paysager existant ou à aménager devront être conservées et entretenues ou aménagées dans un souci d'intégration

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

paysagère.

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Sur le territoire de la commune de PERIGNY sur YERRES

La zone UE comprend 3 secteurs UE a, UE b, UE c

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire de parcellaire variable suivant les secteurs

« En cas de division les règles du présent chapitre s'appliquent à chacun des lots »

Section 1 – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites (sous réserve des dispositions de l'article UE 2) :

- La démolition des immeubles de qualité architecturale protégés et figurant sur la liste faisant l'objet de l'annexe II du présent règlement, qui seront maintenus et en tant que de besoin restaurés, et ce en application des art. L 123 1 et R 123 11 du Code de l'Urbanisme
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant ou non un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Dans la zone UEa, toute construction nouvelle est interdite. Une extension des constructions existantes, comptabilisée par rapport au permis de construire initial, est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² uniquement en rez-de-chaussée, côté jardin.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Toute installation et équipement tels que: garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc., dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de **7 3** logements et plus, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. **Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Le troisième logement sera social.**
~~Pour toute opération conduisant à la réalisation de 15 logements et plus : la règle des 30 % minimum s'applique toujours, mais constitue également un maximum par opération. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.~~

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m. (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété)

Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent règlement du PLU. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé: "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...). Si pour des raisons techniques, réglementaire ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogation prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

Article UE 5 Superficie minimale des terrains :

La Loi ALUR a supprimé les possibilités de fixer une superficie minimum de terrain.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

⋮

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 5 m.

En bordure des voies réservées à la circulation douce d'une largeur de moins de 4,00 m, les abris de jardin d'une hauteur au plus égale à 2,60 m et d'une emprise au sol maximum de 9 m² pourront être admis dans la marge des 5,00 m visée ci-dessus.

Dans le secteur UEa, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie départementale.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone UEb, en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

Dans une bande de 20 m. comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UE 6), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, dans la zone UEb, dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UE 6), les constructions sont autorisées sur une limite séparative ou en retrait

2) Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives, toutefois, dans la zone UEb, au-delà de cette bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives (sauf annexes).

3) La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m.

Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies au 1) des règles particulières.

Toutefois, en cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU (21/06/2017), réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, une extension supplémentaire de 5 m est autorisée, uniquement en rez-de-chaussée.

4) En cas de retraits sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait des limites séparatives de fond de parcelles est égale à 10 mètres minimum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m..

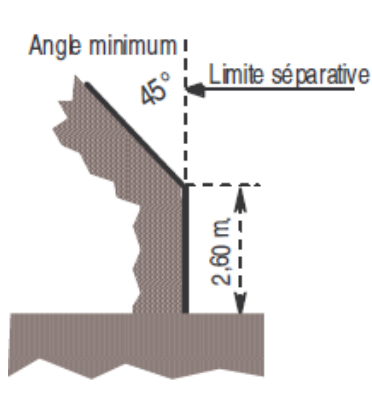
5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

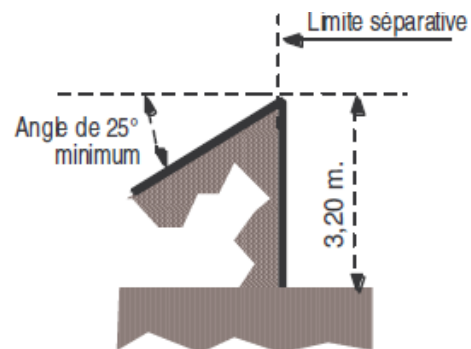
II- Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 5 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 16 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions :

Pour le secteur UE a

9-1 L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie de la construction comptabilisée par rapport au permis de construire initial, augmentée de 30 m² au maximum.

9-2 Dans le cas d'une copropriété : l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie comptabilisée par rapport au permis de construire initial, par lot de copropriété augmenté de 30 m² au maximum.

Pour les autres secteurs l'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 25 % de la superficie du terrain dans les secteurs UE b, UE c

L'emprise au sol des constructions principales réalisées après l'approbation de la modification n°1 du PLU (01/12/2008) est limitée à 150 m² par bâti autonome. Toutefois, cette limite est portée à 200 m² d'emprise au sol à condition de disposer d'un minimum de 300 m² de surface de pleine terre par logement.

Les constructions existantes dont l'emprise est supérieure aux valeurs fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur l'emprise au sol.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement 7 mètres et 10 mètres.

Dans la zone UEa: La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement. La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres. La toiture ne peut en aucun cas être accessible.

Au-delà d'une bande de 20 mètres calculée par rapport à la voie publique ou privée, la hauteur des constructions est fixée à 3,50 mètres égout / 7 m faitage

Dans les zones UEb et UEc : les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder, dans la bande des 20 mètres calculée par rapport à la marge de reculement imposée (UE6), 6 mètres à la gouttière et 9 mètres au faitage, soit R+1+C. Au-delà d'une bande de 20 m calculée par rapport à la marge de recul imposée (UE6), la hauteur des constructions est fixée à 3,50 mètres à la gouttière et 7,50 mètres au faitage.

Les équipements nécessaires à la zone pourront atteindre une hauteur plafond de 12 m.

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.
- Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.
Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
- Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

Dispositions applicables aux clôtures pour l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UE e

Les clôtures bordant les voies seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive.

Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m x 0,50m exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Une clôture protégée détruite pour la mise en place d'un dispositif d'intérêt général doit être reconstruite à l'identique en partie ou en totalité avec les mêmes moellons et selon les règles de l'art.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et les murs pleins sont interdits.
Pour l'ensemble des clôtures, les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

- En bordure de la Zone Naturelle (N) les clôtures seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Règles spécifiques aux clôtures pour le secteur UE e

Les clôtures de type ouvrage maçonné ou grillage sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes, destinées à préserver l'harmonie du groupe d'habitations.

Clôtures séparatives entre deux propriétés :

Des clôtures en limite séparative pourront être réalisées sous forme de haies vives pouvant être doublées de grillage plastifié vert.

Clôtures latérales en bordure de rue ou de sente :

Elles pourront être constituées

- soit d'un grillage en limite de propriété obligatoirement doublé d'une haie végétale destinée à le dissimuler,
- soit d'un muret situé en limite de propriété, de 0,60 m de hauteur maximum, rappelant l'aspect extérieur de l'habitation (même couleur d'enduit ou briques de parement), pouvant être surmonté d'un grillage soudé bien tendu de couleur verte ou d'une barrière de couleur blanche ou aspect bois et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les clôtures existantes, constituées de grillage en retrait de limite de propriété, les végétaux ou l'herbe laissés entre le grillage et la limite de propriété devront être parfaitement entretenus.

Si un muret de soutènement s'avère nécessaire, celui-ci ne doit pas dépasser 1 m de hauteur (couleur rappelant l'aspect extérieur de l'habitation).

Clôtures en façade :

Elles pourront être constituées

- soit d'un muret situé en limite de propriété, de 0.60 m de hauteur maximum, rappelant l'aspect extérieur de l'habitation (même couleur d'enduit ou briques de parement, pouvant être surmonté d'un grillage soudé bien tendu de couleur verte ou d'une barrière de couleur blanche ou aspect bois et obligatoirement doublé d'une haie végétale,
- soit d'un grillage soudé, bien tendu, de couleur verte, implanté à au moins 0.50 m en retrait de la limite de propriété et masqué par une haie végétale.

Si un muret de soutènement s'avère nécessaire, celui-ci ne doit pas dépasser 1 m de hauteur (couleur rappelant l'aspect extérieur de l'habitation).

Les haies végétales, que ce soit en façade, sur rue ou sente, ou entre deux lots, ne devront jamais dépasser 2 m de hauteur Elles devront être taillées régulièrement aux époques d'usage.

Les clôtures (grillage ou muret plus grillage ou barrière) ne devront jamais dépasser 1,50 m de hauteur.

Les portails et portillons sont autorisés, dès lors qu'ils sont de couleur blanche ou aspect bois, et que leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m. Leurs piliers ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et rappelleront l'aspect extérieur de l'habitation (même couleur d'enduit ou briques de parement).

Article UE 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m x 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés, il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- ~~- pour les constructions à usage d'habitation dans la zone UEb : 2 places de stationnement par logement ;~~
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de services : 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 151.33 du Code de l'Urbanisme. (sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune)

Places de stationnement pour les vélos :

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

- ~~○ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;~~
- 1,5 m² par logement pour les logements ~~à partir de 3 pièces principales.~~

L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculée en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%³ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%⁴ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination devra être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

Article UE 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées. la surface réservée à ces espaces représentera au moins 50 % de la surface du terrain.
- **Dans la zone UEa**, les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.
- **Dans la zone UEb**, la surface réservée à ces espaces de pleine terre représentera au moins 50 % de la surface du terrain.

³ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

⁴ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les zones repérées sur le document graphique du PLU comme «espaces verts remarquables» sont régies par les dispositions l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables évolutifs, seules sont autorisées les constructions annexes ou les piscines limitées à un total de 80 m² par unité foncière à la date d'application du présent règlement modifié.

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m² de surface de terrain (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc ...

Sur le territoire de la Commune de PÉRIGNY-sur-YERRES la zone UF comprend deux secteurs UF a et UF b

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites (sous réserve des dispositions de l'article UF 2) :

- Les habitations nouvelles autres que celles visées à l'article UF 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées ne répondant pas aux conditions fixées par l'article UF 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges de toutes natures ainsi que les dépôts à l'air libre autres que ceux visées à l'article UF 2.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UF 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les habitations strictement indispensables à la surveillance, à la direction ou à la gestion des activités et occupations des sols admises dans le cadre du présent article.
- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles pour ce qui est de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc...).
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage ou au stockage, dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - d'être directement liées à une activité admise dans la zone et implantées sur le terrain d'assiette de ladite activité,
 - que la superficie affectée à l'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les dépôts à l'air libre dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité admise dans la zone et lui sont directement rattachés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 4,00 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété)

Article UF 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent règlement du PLU. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...). Si pour des raisons techniques, réglementaire ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogation prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

Article UF 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions devront sauf indication contraire portée au plan local d'urbanisme, respecter une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou pour les

voies privées existantes ouvertes à la circulation générale par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Sauf cas particulier ou une marge d'isolement est indiquée sur le plan conformément à la légende de celui-ci, les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire sur les limites ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m ou est comprise entre 15 et 30 m, un retrait au moins par rapport à l'une des limites latérales est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction fait 30 m et plus, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

De plus dans le secteur UF a quelle que soit la largeur du terrain, au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UF 6), les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront s'accoler dans la mesure du possible aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait : exception faite du cas particulier ou une marge d'isolement est indiquée sur le plan conformément à la légende de celui-ci, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", le retrait devra être au moins égal :

- à 5,00 m si la façade comporte des vues directes.
- à 3,00 m dans le cas contraire.

Les règles de retrait fixées ci-dessus pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles ci-dessus,
- pour les équipements publics.

Article UF 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux bâtiments non contigus la distance ne pourra être inférieure à 3,00 m, cette distance minimale est portée à 5 m si l'une des façades se faisant face comporte des vues directes.

Article UF 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

- 50% de la superficie du terrain en secteur UF a
- 40% de la superficie du terrain en secteur UF b

Article UF 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder, cheminées exclues :

- 15 m. en secteur UF a
- 10 m. en secteur UF b

Article UF 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

Article UF 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Places de stationnement pour les véhicules motorisés, il sera exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour toutes les autres constructions autorisées : 2 places pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur. En cas d'habitation le nombre de places sera majoré d'une place par logement.

De plus, il devra être prévu de aires de chargement et déchargement afin de ne pas encombrer la voie publique.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Places de stationnement pour les vélos :

- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculée en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination devra être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article UF 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface du terrain et les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

De plus dans le secteur UF b :

la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain et devra être conservée en pleine terre et les marges d'isolement indiquées sur le plan conformément à la légende de celui-ci seront obligatoirement plantées avec des arbres de hautes tiges, elles ne pourront pas être utilisées pour des aires de stationnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UF 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

Il s'agit d'une zone, affectée à des espaces libres ou des équipements tels que :
aires de sport ou de loisirs, équipements scolaires et équipements collectifs ou commerciaux
dont les caractéristiques ou la destination ne correspondent pas
aux règles classiques des diverses zones urbaines.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UN 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles définies à l'article UN 2
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage tant du point de vu des nuisances ou de l'environnement.

Article UN2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ayant un rapport avec des activités sportives, de plein air ou de loisirs.
- Les constructions destinées aux équipements publics.
- Les constructions liées aux équipements collectifs et leurs annexes.
- Les constructions liées aux équipements commerciaux et leurs annexes.
- Les installations et constructions nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les habitations dans la mesure où elles sont directement liées aux équipements collectifs.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure où elles sont liées au trafic de marchandises.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UN3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devront avoir une largeur d'au moins 4,00 m. (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété)

Article UN 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Département du Val-de-Marne, S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent règlement du PLU. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques

applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Départemental et du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V.

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé : "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...). Si pour des raisons techniques, réglementaire ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogation prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

Article UN 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article UN 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront sauf indication contraire portée au plan local d'urbanisme, respecter une marge de reculement d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Article UN 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Article UN 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf par rapport aux annexes.

Article UN 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain cependant cette emprise sera portée à 50 % pour les constructions destinées à des équipements publics.

Article UN 10 Hauteur maximale des constructions :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de 10 m.

Article UN 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m X 0,50m exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et seront constituées par un grillage rigide doublé d'une haie végétale.

Article UN 12 Aires de stationnement :

Places de stationnement pour les véhicules motorisé, il sera exigé :

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Places de stationnement pour les vélos :

- pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination devra être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

Article UN 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m²). Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement et correspondent:

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UN 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à un aménagement futur dans laquelle les possibilités actuelles ou futures d'occupation du sol sont fixées par les articles AU 1 et AU 2.

La zone AU pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...) prenant en compte les principes de mixité de l'habitat ; pour ce faire 30% au moins de la surface de plancher totale de chaque opération sera affectée à des logements locatifs aidés.

De plus : le terrain d'assiette de chacune des opérations devra disposer d'une superficie minimale de 5 000 m² et d'un linéaire de façade d'au moins 50 m. en bordure de la RD 53 E (Route de Varennes Jarcy)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites (lorsque les conditions de l'ouverture à l'urbanisation ne sont pas remplies) :

- Sous réserve de l'article 2, toutes les constructions nouvelles.
- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes lorsque les travaux ont pour objet la création de surface destinée à de l'habitation.
- Les terrains de camping, caravanning ainsi que les dépôts de caravanes.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public visés à l'article AU 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux liés à des constructions admises dans la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité et la vie de la zone, les décharges.

(lorsque les conditions de l'ouverture à l'urbanisation sont remplies)

- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ainsi que l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions ou les ouvrages liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, voirie, télécommunications, etc ...).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, la réalisation d'écrans phoniques ou l'exploitation des gisements naturels.

de plus (lorsque les conditions de l'ouverture à l'urbanisation sont remplies)

- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De plus dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation :

- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par opération, cependant pour les terrains disposant d'un linéaire de façade supérieur à 100 m. sur la route de Varennes Jarcy, un deuxième accès pour être admis à condition de ne pas perturber la circulation générale.
- Les voies nouvelles réalisées pour la distribution interne et destinées à la circulation générale des véhicules devront avoir une emprise d'au moins 8 m., les accès particuliers et les voies piétonnes pouvant avoir une largeur de 3,50 m.

Article AU 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; en l'absence du dit réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement du Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé: "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

dispositions propres à zone AU (lorsque les conditions de son ouverture à l'urbanisation sont remplies)

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur la mise en œuvre de la viabilisation au niveau des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable est obligatoire et compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement audits réseaux.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte

de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (S.I.A.R.V.). Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Raccordements aux réseaux :

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif sera réalisé suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie). Le pétitionnaire devra s'acquitter du forfait branchement.

Assainissement

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques. Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent règlement du PLU. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...). Si pour des raisons techniques, réglementaire ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogation prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

Article AU 5 Superficie minimale des terrains :

Néant

Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'alignement ou à l'emprise future des voies publiques la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics. Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie départementale.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Nonobstant les dispositions visées ci-après, les constructions de toute nature devront respecter une marge d'isolement d'au moins 10 m. par rapport à la limite Nord Est de la zone, cette marge sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert planté avec des arbres ayant un développement d'au moins 2,50 m.

I- Règles générales

1) Dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

2) Au-delà de cette bande de 25 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m.

Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies au 1) des règles particulières.

4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

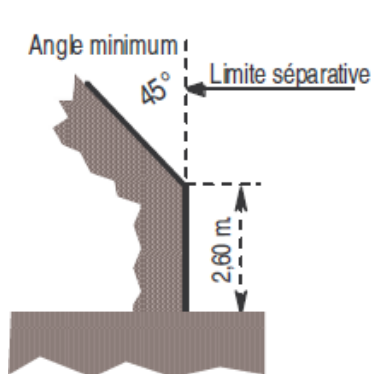
Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à

moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

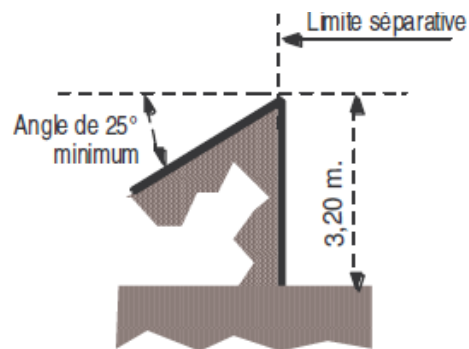
II - Règles particulières

1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement 7 mètres et 10 mètres.

Les équipements nécessaires à la zone pourront atteindre une hauteur plafond de 12 m.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur, et dans un souci de diversité de types d'habitations.

- En bordure des voies (publiques ou de desserte interne) les façades ou les pignons des constructions devront être modulés (ruptures ou décrochements) et pas présenter de partie linéaire continue de plus de 30 m. cette disposition s'applique également pour bâtiments différents implantés de façon contiguë.

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit. Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.

- Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

- Les clôtures bordant les voies seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive.

- Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section aux plus égales à 0,50 m x 0,50 m exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

- Une clôture protégée détruite pour la mise en place d'un dispositif d'intérêt général doit être reconstruite à l'identique en partie ou en totalité avec les mêmes moellons et selon les règles de l'art.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et les murs pleins sont interdits.

Pour l'ensemble des clôtures, les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Article AU 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m., leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés, il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que résidences universitaires⁴ : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de services : 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Places de stationnement pour les vélos :

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - o 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- pour les équipements publics : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%⁹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos devra correspondre à minima à 15%¹⁰ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination devra être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

Article AU 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La surface réservée à ces espaces de pleine terre représentera au moins 50 % de la surface du terrain.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- La marge d'isolement de 10 m. (article AU 6) par rapport à la limite Nord Est de la zone, sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert planté avec des arbres ayant un développement d'au moins 2,50 m. Les arbres à racines traçantes tels que les peupliers sont interdits.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou

⁹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

¹⁰ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

de desserte seront obligatoirement plantées.

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m² de surface de terrain (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

SECTION 3 – Possibilités d'occupation du sol

Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AGRICOLE (Zone A)

Il s'agit de la zone agricole cultivée.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, toutes les constructions ainsi que tous les aménagements ne répondant pas aux conditions définies dans le cadre de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme et visées dans l'article A 2 ci-après.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⋮

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. (Les habitations lorsqu'elles sont jugées nécessaires devront être intégrées avec les bâtiments d'exploitation et ne pourront excéder 250 m² de surface de plancher par exploitation).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction après sinistre sous réserve que les constructions répondent aux conditions définies dans le cadre de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

Les accès doivent correspondre aux besoins générés par les constructions, les installations ou les aménagements admis dans la zone au titre des articles précédents.

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

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

Article A 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

a) Eaux :

Toute construction doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique.

Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

b) Assainissement :

A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément au règlement d'hygiène et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement de l'Assainissement Départemental.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

c) Électricité, Destruction des ordures ménagères :

L'alimentation en électricité et, le cas échéant, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

Article A 5 Superficie minimale des terrains des terrains :

Néant

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être édifée à au moins 10 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

I- Règles générales :

1) les constructions seront édifées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" et cas particuliers visés ci-après) devra être au moins égal à 8,00 m. pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et à au moins 2,50 m. dans le cas contraire.

Les constructions nouvelles édifées face à une limite séparative correspondant à une zone d'habitation, devront respecter un retrait d'au moins 20 m. par rapport à cette limite.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits visés précédemment, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

2) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

II- Règles particulières :

L'ensemble des règles générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Compte tenu de la spécificité de la Zone, il n'est pas fixé de règles particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article A 9 Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 10 m.

Cependant, les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et gabarit actuels.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les diverses constructions et notamment les bâtiments agricoles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc..., est interdit.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies publiques ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises
- Les clôtures seront obligatoirement végétales et éventuellement doublées d'un grillage torsadé ou d'un double lissage ne pouvant excéder 2,00 m. Cependant pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Article A 12 Aires de stationnement :

Les possibilités de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins générés par les constructions ou installations et devront être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- Les serres ainsi que les bâtiments d'exploitation devront dans toute la mesure du possible, être cachés derrière un rideau de verdure.

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE (Zone

N)

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger du fait de la qualité du site et du paysage, elle est formée d'espaces présentant un ensemble paysager de qualité dont une très grande partie est constitué par des espaces boisés ou forestiers.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites (sous réserve des dispositions de l'article N 2) :

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature sauf cas particuliers visés à l'article N 2.
- Les installations classées.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager, ni l'aménagement d'aires de loisirs ou de détente.
- Les aménagements de toute nature susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou à l'intégrité de la zone.
- Les affouillements, les défrichements, l'abattage d'arbres sans compensation ou plan de gestion forestière.
- Les dépôts et décharges.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, la reconstruction ainsi que les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des règles définies dans les divers articles du présent règlement.
- Les ouvrages d'intérêt public liés à la distribution d'énergie ou à l'assainissement.
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière ou aux exploitations agricoles.
- Les constructions légères type abris, ainsi que celles destinées à la préservation, la conservation de la faune ou la flore. (Dans tous les cas les constructions ainsi admises ne pourront avoir une destination ou un but commercial).
- Les travaux ou aménagements liés à la gestion ou l'entretien de l'espace constitué par cette zone, et son éventuelle ouverture au public.

Dans tous les cas les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre du présent article ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :

a) Eaux :

Toute construction doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique.

Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

b) Assainissement :

A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément au règlement d'hygiène et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions; de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement de l'Assainissement Départemental.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004) ainsi que celles du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts,

etc. ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...). De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

c) Électricité, destruction des ordures ménagères :

L'alimentation en électricité et, le cas échéant, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

Article N 5 Superficie minimale des terrains des terrains :

Néant

Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être édifiée à au moins 10 m de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) sauf indication contraire portée au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune") devra être au moins égal à 8,00 m. pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et à au moins 4,00 m. dans le cas contraire.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m.

L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié :

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

La longueur de vue directe, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m.

Article N 9 Emprise au sol des constructions :

Néant

Article N 10 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **7 m.**

Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structure et gabarit actuels.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.
- Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

Article N 12 Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général et constructions autres que des logements :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou la construction et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet

TITRE IV

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTÉGER OU CRÉER

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du P.L.U.

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le P.L.U., mais par les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme stipulent en particulier :

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement."

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

TITRE V

SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

Les contraintes que les réglementations particulières ou les servitudes impliquent ont pour but :

- soit de protéger les sites et monuments historiques contre les initiatives de toute nature qui porteraient atteinte à leur qualité,
- soit d'interdire, de restreindre ou de soumettre à condition l'édification de constructions et la réalisation de travaux sur des terrains présentant des inconvénients ou des risques, (pour la sécurité, la santé ou la tranquillité des futurs occupants, pour la bonne conservation et la bonne exploitation des ouvrages publics).

Les règles figurant par le présent titre V, selon le cas :

- soit annulent et se substituent aux dispositions définies par le règlement de chacune des zones,
- soit se superposent et se cumulent avec celles-ci.

Les périmètres auxquels s'appliquent les servitudes ou les réglementations particulières sont indiqués:

- soit sur le plan des servitudes et explicités par la légende de celui-ci,
- soit sur des plans particuliers annexés à la suite de chacun des chapitres concernés du présent TITRE V,
- soit à titre exceptionnel sur le plan de zonage du P.L.U.

Des adaptations ou dispositions différentes à l'ensemble des servitudes ou réglementations particulières peuvent être accordées sous réserve de l'accord des Services gestionnaires concernés.

Servitudes et réglementations particulières concernant la Commune de Périgny-sur-Yerres

A - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

I) Servitudes relatives à la protection des monuments historiques (périmètre de protection modifié) en ce qui concerne :

Monuments situés sur Commune de Périgny-sur-Yerres

- aulieu-dit "le moulin" en totalité la Closerie et la Villa Falbala (Cl. M.H. du 17 Novembre 1998)
- "la Maison Garrot" façades et toitures du corps central et les deux pavillons latéraux ainsi que l'escalier intérieur de la maison. (Inv. M.H. du 30 Avril 1998)
- "le Colombier" sis 12, rue Saint Leu (Inv. M.H. du 12 Octobre 1998)

Monument situé sur Commune de Mandres-les-Roses

- Ferme dite de "Monsieur" (Inv. M.H. du 25 juillet 1977)

Site

Ensemble formé par le village ancien de Périgny-sur-Yerres et ses abords (Site Inscrit du 10 Mars 1977)

II) Servitudes générales ELECTRICITE (ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres) et GAZ (ancrage, appui, passage).

III) Servitudes liées aux captages exploités par la Sté Lyonnaise des Eaux (captages de la basse vallée de l'Yerres)

IV) Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications en application des articles L 45-1 et suivants du code des postes et télécommunications électroniques.

V) Servitudes relatives aux passages des canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

B - REGLES ET CONTRAINTES PARTICULIERES (Respect)

VI) Application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres pris en application des articles 13 et 14 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :

VII) Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique à titre indicatif et d'information la zone inondable de l'Yerres et la procédure en cours pour le classement au titre des sites de la Vallée de l'Yerres et ses abords (*l'enquête publique s'étant déroulée du 6 mars au 4 Avril 2006*)

TITRE V

CHAPITRE I

(MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES NATURELS ET URBAINS)

MONUMENTS HISTORIQUES

" GÉNÉRALITÉS "

Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée par les lois du 31 décembre 1921, 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943, 10 mai 1946, 21 juillet 1962, 30 décembre 1966, 23 décembre 1970, 31 décembre 1976, 30 décembre 1977, 15 juillet 1980, 12 juillet 1985 et du 6 janvier 1986, et par décrets du 7 janvier 1959, 18 avril 1961, 6 février 1969, 10 septembre 1970, 7 juillet 1977 et 15 novembre 1984.

Loi du 2 mai 1930 (art. 28) modifiée par l'article 72 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.

Loi n° 79.1150 du 29/12/1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, complétée par la loi n° 85-729 du 18/7/1985 et décrets d'application n° 80.923 et n°80.924 du 21/11/1980, n° 82-211 du 24/2/1982, n° 82-220 du 25/2/1982, n° 82-723 du 13/8/1982, n° 82-764 du 6/9/1982, n° 82-1044 du 7/12/1982 et n° 89-422 du 27/6/1989.

Décret du 18 mars 1924 modifié par le décret du 13 janvier 1940 et par le décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 (art 11), n° 84-1006 du 15 novembre 1984.

Décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1966, complétée par le décret n° 82-68 du 20 janvier 1982 (art. 4).

Décret n° 70.837 du 10/9/1970 approuvant le cahier des charges-type pour l'application de l'art 2 de la loi du 30/12/1966.

Code de l'urbanisme, articles L 410-1, L 421.1, L 421.6, L 422-1, L 422-2, L 422-4, L 430.1, L 430-8, L 441.1, L 441.2, R 410-4, R 410-13, R 421-19, R 421-36, R 421-38, R 422-8, R 421-38-1, R 421-38-3, R 421-38-4, R 421-38-8, R 430-4, R 430-5, R 430-9, R 430-10, R 430-12, R 430-15-7, R 430-26, R 430-27, R 441-3, R 442-1, R 442-4-8, R 442-4-9, R 442-6, R 442-6-4, R 442-11-1, R 442-12, R 442-13, R 443-9, R 443-10, R 443-13.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article R. 11-15 et article 11 de la loi du 31 décembre 1913.

Décret n° 79.180 du 6 mars 1979 instituant des services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79.181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 80-911 du 20 novembre 1980 portant statut particulier des architectes en chef des monuments historiques modifié par le décret n° 88-698 du 9 mai 1988.

Décret n° 84-1455 du 27 février 1984 portant statut particulier des architectes des bâtiments de France.

Décret n° 84-1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique.

Décret n° 85-771 du 24 juillet 1985 relatif à la commission supérieure des monuments historiques.

Décret n° 86-538 du 14/3/1986 relatif aux attributions et à l'organisation des directions régionales des affaires culturelles.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report en annexe des plans d'occupation des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère environnement et cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection de sites, abords et paysages.

Ministère chargé de la culture, Ministère chargé de l'équipement, (direction de l'architecture et de l'urbanisme).

" EFFETS DE LA SERVITUDE "

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a) Classement.

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter par les soins de l'administration et aux frais de l'État et avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (article 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de faire exécuter d'office par son administration, les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'État au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50%. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'État (loi du 30/12/1966, article 2; décret n° 70.836 du 10/9/1970, titre II). (1)

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État, dans le cas où les travaux de réparation ou d'entretien, faute desquels la conservation serait gravement compromise, n'auraient pas été entrepris par le propriétaire après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation (art. 9-1 de la loi du 31/12/1913 ; décret n° 70-836 du 10/9/1970, titre III).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre au nom de l'État l'expropriation d'un immeuble classé ou en instance de classement en raison de l'intérêt public qu'il offre du point de vue de l'histoire ou de l'art. Cette possibilité est également offerte aux départements et aux communes (art. 6 de la loi du 31/12/1913).

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles de poursuivre l'expropriation d'un immeuble non classé. Tous les effets du classement s'appliquent au propriétaire dès que l'administration lui a notifié son intention d'exproprier. Ils cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les douze mois de cette notification (art. 7 de la loi du 31 décembre 1913).

Possibilité de céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9- 2 de la loi du 31 décembre 1913, décret n° 70- 836 du 10 septembre 1970).

b) Inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Possibilité pour le ministre chargé des affaires culturelles d'ordonner qu'il soit sursis à des travaux devant conduire au morcellement ou au dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre des matériaux ainsi détachés.

Cette possibilité de surseoir aux travaux ne peut être utilisée qu'en l'absence de mesure de classement qui doit en tout état de cause, intervenir dans le délai de cinq ans.

2° Obligation de faire imposer au propriétaire

- a. Classement (article 9 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 10 du décret du 18 mars 1924)

Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du ministre chargé des monuments historiques avant d'entreprendre tout travail de restauration, de réparation ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (article L.430.1 dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service de monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les immeubles classés sont exemptés du permis de construire (art.

b du code de l'urbanisme), dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application du permis de construire.

- (1) Lorsque l'administration se charge de la réparation ou de l'entretien d'un immeuble classé, l'État répare les dommages causés au propriétaire, par l'exécution des travaux ou à l'occasion de ces travaux, sauf faute du propriétaire ou cas de force majeure (Conseil d'État, 5 mars 1982, Guette Jean : rec., p. 100).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme (art. R442-2), le service instructeur doit recueillir l'accord du ministre chargé des monuments historiques, prévu à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913. Cette autorisation qui doit être accordée de manière expresse, n'est pas soumise à aucun délai d'instruction et peut-être délivrée indépendamment de l'autorisation d'installation et travaux divers. Les mêmes règles s'appliquent pour d'autres travaux soumis à autorisation ou déclaration en vertu du code de l'urbanisme (clôtures, terrains de camping et caravanes, etc.).

Obligation pour le propriétaire après mise en demeure, d'exécuter les travaux d'entretien ou de réparation faute desquels la conservation d'un immeuble classé serait gravement compromise. La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux et la part des dépenses qui sera supportée par l'État et qui ne pourra être inférieure à 50 %

Obligation d'obtenir du ministre chargé des monuments historiques, une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé (art. 12 de la loi du 31/12/1913). Aussi le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut-il être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art R.421.38.3 du code de l'urbanisme) (1).

Ce permis de construire ne peut être obtenu tacitement (art. R. 421-12 et R. 421-19 du code de l'urbanisme). Un exemplaire de la demande de permis de construire est transmis par le service instructeur, au directeur régional des affaires culturelles (art. R. 421-38-3 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux concernant un immeuble adossé à un immeuble classé sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte en application visée à l'article R 421-38-3 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi concernée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle

est réputée avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme). Le propriétaire qui désire édifier une clôture autour d'un immeuble classé, doit faire une déclaration de clôture en mairie, qui tient lieu de la demande d'autorisation prévue à l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser l'acquéreur, en cas d'aliénation, de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au ministre chargé des affaires culturelles toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du ministre chargé des affaires culturelles un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

- b. Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article 2 de la loi du 31 décembre 1913 et art. 12 du décret du 18 mars 1924)

Obligation, pour le propriétaire d'avertir le Directeur régional des affaires culturelles quatre mois avant d'entreprendre les travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Ces travaux sont obligatoirement soumis à permis de construire dès qu'ils entrent dans son champ d'application (art. L 422-4 du code de l'urbanisme).

Le ministre peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté (Conseil d'État, 2 janvier 1959, Dame Crozes : rec., p. 4)

Obligation pour le propriétaire concerné qui désire démolir partiellement ou totalement un immeuble inscrit, de solliciter un permis de démolir. Un exemplaire de la demande est transmis au Directeur régional des affaires culturelles (art. R 430-4 et R 430-5 du code de l'urbanisme). La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (article R.430-8, R 430-10 et R 430-12 (1°) du code de l'urbanisme).

- c. Abords des monuments classés ou inscrits (articles 1er, 13 et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi de 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien peinture, aménagement des toits et façades, etc.), de toute démolition et de tout déboisement.

(1) Les dispositions de cet article ne sont applicables qu'aux projets de construction jouxtant un immeuble bâti et non aux terrains limitrophes (Conseil d'État, 15 mai 1981, Mme Castel : DA 1981, n° 212).

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le-dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (art. R 421-38-4 du code de l'urbanisme).

L'évocation éventuelle du dossier par le ministre chargé des monuments historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en

application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R 421-38-4 du code de l'urbanisme. L'autorité ainsi consultée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R.442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France (article R.442.13 du code de l'urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, mentionnés à l'article R.442.1 dudit code).

Le permis de démolir visé à l'article L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art R.430.12 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition est ordonnée par le préfet (art L.28 du code de la santé publique) après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, et que par ailleurs cet immeuble est déclaré par le maire "immeuble menaçant ruine" sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de huit jours (art. R.430.26 du code de l'urbanisme).

En cas de péril imminent donnant lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

Immeubles classés, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou
situés dans le champ de visibilité des monuments classés ou inscrits.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (articles 4 de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 m de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé à ces interdictions dans les formes prévues à la section 4 de ladite loi, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les pré-enseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (art 18 loi du 29/12/1979)

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles

4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de ladite loi). Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n°68.134 du 9 février 1968).

Interdiction du camping et du stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que l'installation de terrains de camping et de caravanage à l'intérieur des zones de protection autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, défini au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 ; une dérogation peut être accordée par le préfet ou le maire après avis de l'architecte des bâtiments de France (art. R 443-9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone de stationnement réglementé des caravanes.

2° Droits résiduels du propriétaire

a. Classement

Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu compte d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, par contre, il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à la conservation de l'édifice sont exécutés d'office, solliciter dans un délai d'un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter les travaux d'office, l'État d'engager la procédure d'expropriation. L'État doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (art. 2 de la loi du 30 décembre 1966 ; art. 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

La collectivité publique (État, département ou commune) devenue propriétaire d'un immeuble classé à la suite d'une procédure d'expropriation engagée dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 (art. 6), peut le céder de gré à gré à une personne publique ou privée qui s'engage à l'utiliser aux fins et conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession. La cession à une personne privée doit être approuvée par décret en Conseil d'État (art. 9-2 de la loi de 1913, art. 10 du décret n° 70-836 du 10 septembre 1970 et décret n° 70-837 du 10 septembre 1970).

b. Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques Néant.

c. Abords des monuments historiques classés ou inscrits Néant.

SITES NATURELS ET URBAINS "GÉNÉRALITÉS"

Loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée par la loi du 27 août 1941, l'ordonnance du 2 novembre 1945, la loi du 1er juillet 1957 (réserves foncières, art. 8-1), l'ordonnance du 23 août 1958, loi n° 67-1174 du 28 décembre 1967.

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes complétée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application nos 80-923 et 80-924 du 21 novembre 1980, n° 82-211 du 24 février 1982, n° 82-723 du 13 août 1982, n° 82-1044 du 7 décembre 1982.

Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Loi n° 83-360 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Décret n° 69.607 du 13 juin 1969 portant application des articles 4 et 5.1 de la loi du 2 mai 1930 modifiée.

Décret n° 69-825 du 28 août 1969 portant déconcentration et unification des organismes consultatifs en matière d'opération immobilières, d'architecture et d'espaces protégés (modifiés par décrets des 21 mars 1972, 6 mai 1974 et 14 mai 1976).

Décret n° 79-180 du 6 mars 1979 instituant les services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79-181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n° 85-467 du 24 avril 1985 relatif au statut particulier du corps des inspecteurs généraux des monuments historiques chargés des sites et paysages.

Décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 relatif à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930 dans les sites classés ou en instance de classement.

Code de l'urbanisme : articles L.410-1, L 421-1, L 422-2, L 430-8, R 410-13, R 421-19, R 421-36, R 421-38-5, R 421-38-6, R 421-38-8, R 422-8, R 430-10, R 430-12, R 430-15-7, R 430-26, R 430-27, R 442-4-8, R 422-4-9, R 442-6, R 443-9, R 443-10.

Circulaire du 19 novembre 1979 relative à l'application du titre II de la loi n° 67.1174 du 28 décembre 1967 modifiant la loi du 2 mai 1930 sur les sites.

Circulaire n° 88-101 du 19 décembre 1988 relative à la déconcentration de la délivrance de certaines autorisations requises par la loi du 2 mai 1930.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80-51 du 15 avril 1980 (ministère de l'environnement et du cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection des sites, abords et paysages.

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, direction de l'architecture et de l'urbanisme (sous-direction des espaces protégés).

EFFETS DE LA SERVITUDE

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a. Inscription à l'inventaire des sites

Si le propriétaire a procédé à des travaux autres que l'exploitation courante ou l'entretien normal sans en avoir avisé le maire quatre mois à l'avance, l'interruption des travaux peut être ordonné, soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, soit même d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel .

Le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux.

Le maire peut être chargé de l'exécution de la décision judiciaire et prendre toute mesure de coercition nécessaire, notamment procéder à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier (art. 22 nouveau de la loi du 28 décembre 1967).

b. Instance de classement d'un site

Si une menace pressante pèse sur un site, le ministre peut ouvrir une instance de classement, sans instruction préalable.

Cette mesure conservatoire s'applique immédiatement, dès notification au préfet et au propriétaire. Lorsque l'identité ou le domicile du propriétaire sont inconnus, la notification est valablement faite au maire qui en assure l'affichage et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.

L'instance du classement vaut pendant une année et emporte tous les effets du classement (art. 9 de la loi du 2 mai 1930, arrêts du Conseil d'Etat du 24 novembre 1978, Dame Lamarche Jacomet, et du 12 octobre 1979, commune de Trégastel : Dr. Adm. 1979, n° 332).

Elle a pour objet, non de subordonner la validité du classement à la notification du projet aux propriétaires intéressés, mais de conférer à l'administration la faculté de faire obstacle à la modification de l'état ou de l'aspect des lieux, dès avant l'intervention de l'arrêté ou du décret prononçant le classement (Conseil d'Etat, 31 mars 1978, société Cap-Bénat).

2° Obligations de faire imposer au propriétaire

a. Inscription sur l'inventaire des sites (art. 4 de la loi du 2 mai 1930)

Obligation pour le propriétaire d'aviser le préfet quatre mois à l'avance de son intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal (article 4 de la loi du 2 mai 1930, art. 3 de la loi du 28 décembre 1967 et circulaire du 19 novembre 1969).

A l'expiration de ce délai le silence de l'Administration équivaut à une acceptation ; le propriétaire peut alors entreprendre les travaux envisagés, sous réserve du respect des règles relatives au permis de construire.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930. Le permis de construire est délivré après avis de l'architecte des bâtiments de France ; cet avis est réputé favorable faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut en tout état de cause excéder deux mois (art. 421-38-5 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration préalable prévue à l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 (art. L 430-8 du code de l'urbanisme). Dans ce cas le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre chargé des sites, ou de son délégué (art. R 430-12 du code de l'urbanisme). En outre, le ministre chargé de l'urbanisme peut, soit d'office, soit à la demande d'un autre ministre, évoquer tout dossier et prendre les décisions nécessaires conjointement avec le ministre intéressé (art. R 430-15-7 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est situé dans un site inscrit, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par le maire conformément aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire (art. R 430-26 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble insalubre est situé dans un site inscrit, sa démolition ne peut être ordonnée par le préfet en application de l'article 28 du code de la santé publique qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours (art. R 430-27 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée à la délivrance d'une autorisation d'utilisation du sol en application des dispositions du titre II du livre IV de la deuxième partie du code de l'urbanisme

, la demande d'autorisation tient lieu de la déclaration préalable (art. 1er du décret n° 77-734 du 7 juillet modifiant l'article 17 bis du décret n° 70-288 du 31 mars 1970).

La décision est de la compétence du maire.

L'Administration ne peut s'opposer aux travaux qu'en ouvrant une instance de classement.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire, mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, les services instructeurs consultent les autorités mentionnées à l'article R 421-38-5 du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

b. Classement d'un site et instance de classement (art. 9 et 12 de la loi du 2 mai 1930).

Obligation pour le propriétaire d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux. Cette disposition vise notamment, la construction (interdiction de bâtir, règles de hauteur, aspect extérieur des immeubles), la transformation, la démolition d'immeubles, l'ouverture de carrières, la transformation des lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique, etc.

Cette autorisation spéciale est délivrée soit :

- par le préfet pour les ouvrages mentionnés à l'article R 421-1 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux prévus au 2 de cet article, pour les constructions et travaux ou ouvrages exemptés de permis de construire en application du deuxième alinéa de l'article R 422-1 et de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme, pour l'édification ou la modification des clôtures ;
- par le ministre chargé des sites dans tous les autres cas, ainsi que lorsque ce ministre a décidé d'évoquer le dossier (art. 2 du décret n° 88-1124 du 15 décembre 1988 modifiant l'article 9 de la loi du 2 mai 1930).

La commission départementale des sites et éventuellement la commission supérieure doivent être consultées préalablement à la décision ministérielle.

Le permis de construire étant subordonné à un accord exprès, le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis tacite (art. 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme.

Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R422-8 du code de l'urbanisme).

La démolition des immeubles dans les sites classés demeure soumise aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée (article L.430.1 du dernier alinéa du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme, l'autorisation exigée par l'article R.442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu des articles 9 (intention de classement) et 12 (classement) de la loi du 2 mai 1930 sur les sites, et ce sur les territoires mentionnés à l'article R 442-1 dudit code, où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, cette autorisation est délivrée par le préfet (art. R 442-6-4 (3°) du code de l'urbanisme).

Obligation pour le vendeur de prévenir l'acquéreur de l'existence de la servitude et de signaler l'aliénation au ministère compétent.

Obligation pour le propriétaire à qui l'Administration a notifié son intention de classement, de demander une autorisation spéciale avant d'apporter une modification à l'état des lieux et à leur aspect, et ce pendant une durée de douze mois à dater de la notification (mesures de sauvegarde Article 9 nouveau de la loi du 2 mai 1930, loi du 28 décembre 1967).

c. Zone de protection d'un site (article 17 de la loi du 2 mai 1930).

Les effets de l'établissement d'une zone varient selon les cas d'espèces, puisque c'est le décret de protection qui détermine exactement les servitudes imposées au fonds. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des sites ou de leur délégué ou encore de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art. R.421.38.6 du code de l'urbanisme).

Le pétitionnaire ne pourra bénéficier d'un permis de construire tacite (art. R 421-12 et R 421-19 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux sont soumis au régime de déclaration en application de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte les autorités mentionnées à l'article R 421-38-6 II du code de l'urbanisme. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable (art. R 422-8 du code de l'urbanisme).

Le permis de démolir visé aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme, tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par la loi du 2 mai 1930 sur les sites (art. L.430.1 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le permis de démolir doit être conforme à l'avis du ministre des sites ou de son délégué.

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

a. Inscription à l'inventaire des sites

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation (dans les formes prévues à la section 4 de la loi n° 79- 1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, modifiée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985) dans les sites inscrits à l'inventaire et dans les zones de protection délimitées autour de ceux-ci (article 7 de la loi de 1979).

Les préenseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation des enseignes est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (art. 17 de la loi du 29 décembre 1979).

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation préfectorale (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affichage et panneaux ces réglementations.

b. Classement d'un site et instance de classement

Interdiction de toute publicité sur les monuments naturels et dans les sites classés (article 4 de la loi du 29 décembre 1979). Les préenseignes sont soumises à la même interdiction (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus

(article 17 de la loi du 29 décembre 1979).

Interdiction à quiconque d'acquérir un droit de nature à modifier le caractère et l'aspect des lieux. Interdiction d'établir une servitude conventionnelle sauf autorisation du ministre compétent.

Interdiction d'établir des campings sauf autorisation ministérielle accordée après avis de la commission départementale et supérieure des sites (décret n° 59.275 du 7 février 1959 et décret d'application n° 68.134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (articles R.443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître ces réglementations par affiches et panneaux.

c. Zone de protection d'un site

Obligation pour le propriétaire de parcelles situées dans une telle zone de se soumettre aux servitudes particulières à chaque secteur déterminé par le décret d'institution et relatives aux servitudes de hauteur, à l'interdiction de bâtir, à l'aspect esthétique des constructions...La commission supérieure des sites est, le cas échéant, consultée par les préfets ou par le ministre compétent préalablement aux décisions d'autorisation.

Interdiction de toute publicité, sauf dérogation dans les formes prévues à la section 4 de la loi du 29 décembre 1979, dans les zones de protection délimitées autour d'un site classé (article 7 de la loi de 1979).

Les préenseignes sont soumises aux dispositions mentionnées ci-dessus, en ce qui concerne la publicité, (article 18 de la loi de 1979).

Interdiction, en règle générale, d'établir des campings et terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.

2° Droits résiduels du propriétaire

a. Inscription à l'inventaire des sites

Possibilité pour le propriétaire de procéder à des travaux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal pour les édifices dans les conditions mentionnées au § A 2°a.

b. Classement d'un site

Possibilité pour le propriétaire de procéder aux travaux pour lesquels il a obtenu l'autorisation dans les conditions visées au § A 2°b.

TITRE V

CHAPITRE II

ÉLECTRICITÉ – GAZ- ÉLECTRICITÉ

I – GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique).

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 / 11 / 1938, et n°67.885 du 6 / 10 / 1967. Article 35 de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n°67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au Juge de l'expropriation, la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n°70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'art 35 modifié de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n°70.13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970).

Ministère du Développement Industriel et Scientifique, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A – Procédure

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946) ;
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisées avec le concours financier de l'État, des départements, des communes ou syndicats (article 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'expropriation est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'Électricité et du Gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées aux-dits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur chargé du contrôle, une enquête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les Maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés. Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au Préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Par ailleurs, une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret du 6 octobre 1967, article 1).

B- Indemnisation

Les indemnités dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes.

Le préjudice purement éventuel et non évaluable, en argent peut motiver l'allocation de dommages et intérêts, mais le préjudice futur, conséquence certaine et directe de l'état actuel des choses peut donner lieu à indemnisation.

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires résulte de conventions respectivement en date des 14 janvier 1970 et 25 mars 1970 intervenues entre Électricité de France et l'assemblée permanente des Chambres d'agriculture et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le Juge de l'expropriation conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnisations dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

C – Publicité

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification du dit arrêté par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvus d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

2°) Obligations de faire imposées au propriétaire Néant

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible et s'il est nécessaire d'accéder sur des toits ou terrasses.

2°) Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

GAZ

I – GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938, et n°67.885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n°46.628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n°64.81 du 23 janvier 1964 portant règlement d'administration publique en ce qui concerne le régime des transports de gaz combustibles.

Décret n°67.886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n°70.492 du 11 juin 1970 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n°70.13 du 24 juin 1970 pour l'application du décret précité.

Ministère du Développement industriel et scientifique, Direction du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A – Procédure

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes bénéficient aux ouvrages déclarés d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946), à savoir :

- canalisations de transports de gaz et installations de stockage souterrain de gaz combustible.
- canalisations de distribution de gaz et installations de stockage en surface annexes de la distribution.

La déclaration d'utilité publique en vue de l'exercice des servitudes sans recours à l'expropriation est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté du Ministre chargé de l'électricité et du gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées aux dits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable le distributeur adresse au Préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. Le Préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés, les travaux projetés.

Le demandeur après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête arrête définitivement son projet lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après les accomplissements des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juillet 1970 et visées ci-dessous en C.

Remarque : dans la plupart des cas, une convention est passée entre le concessionnaire et les propriétaires intéressés en vue d'établir des conventions de servitudes amiables. Ces conventions remplacent les formalités mentionnées ci-dessus et produisent les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation du projet de détail des tracés (décret n°67.886 du 6 octobre 1967, article 1er).

B - Indemnisation

Des indemnités ne sont dues que s'il y a eu des préjudices subis. Elles seront versées au propriétaire ou à l'exploitant pour le dédommager des troubles temporaires qu'il doit subir pendant l'exécution des travaux de pose. Si le propriétaire lorsqu'il est distinct de l'exploitant, ou l'exploitant lui-même, peut faire valablement état d'un préjudice permanent, une indemnité lui sera également versée. En fait, les canalisations de gaz une fois posées n'entraînent pratiquement aucun dommage permanent en dehors d'un droit de surveillance dont dispose le transporteur ou le distributeur (ce droit de surveillance s'exerce environ une fois par an).

Les indemnités sont versées en une seule fois.

En cas de litige l'indemnité est fixée par le Juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970).

Elles sont à la charge du transporteur ou du distributeur

C – Publicité

Se référer à la même rubrique de la fiche "Électricité".

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Droit pour le bénéficiaire de procéder à des abattages d'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites.

2°) Obligations de faire imposer au propriétaire Néant

B-Limitations au droit d'utiliser le sol 1°) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2°) Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de terrassement, de fouilles, de forages ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté-type pris par le Ministre du Développement industriel et scientifique.

TITRE V

CHAPITRE III

PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS DE LA VALLEE DE L'YERRES

(arrêté interministériel du 21 juillet 1971)

Il est institué autour des puits de captage d'eau 3 périmètres
un périmètre de protection immédiate de 100 m
un périmètre de protection rapprochée de 250 m
un périmètre de protection éloignée de 500 m

PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE

Ces périmètres devront, toutes les fois que ce sera possible être étendus à 25 m au moins des puits de captage, dans toutes les directions.

Ils seront clôturés et interdits à tous parcours.

L'apport de matériaux étrangers, quels qu'ils soient, sera interdit (notamment de fumier et engrais).

Lorsque des chemins passent à moins de 20 m desdits périmètres, leurs fossés sont cimentés pour rejeter les eaux à l'extérieur.

De plus, dans un rayon de 100 m autour des captages, toute construction est interdite.

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

Dans ce périmètre, il est interdit de construire à moins de 100 m des captages.

Pour les habitations construites dans la partie située à plus de 100 m, les eaux usées quelles qu'elles soient seront conduites à l'extérieur du périmètre.

En outre, dans ce périmètre seront interdits :

- l'exploitation des carrières, le remblaiement des excavations avec des matériaux autres que les terres ou roches pris au voisinage immédiat.
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, liquides ou gazeux, sauf ceux de petit débit ou de faible capacité, destinés à l'alimentation des habitations qui y seront construites ; tous dépôts d'ordures ménagères, de déchets de toutes sortes industriels ou agricoles.
- l'emploi des engrais naturels ou artificiels sera toléré à condition qu'ils ne soient épandus qu'en quantités normales conformément aux usages locaux et qu'il n'en sera pas constitué de dépôts à l'intérieur de ce périmètre.

PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

Il englobera tous les points situés à moins de 500 m de captages.

A l'intérieur de ce périmètre, le déversement des eaux usées dans le sol ne sera autorisé que par épandage à faible profondeur ou par l'intermédiaire de plateaux absorbants, au sens donné à ces termes dans l'annexe II à la circulaire du 19 février 1965 du Ministre de la Santé Publique (J. O. du 14 mars 1965).

Les rejets en profondeur par puis absorbants ou puits filtrants sont interdits.

Ne seront tolérés à l'intérieur de ce périmètre que les dépôts ou réservoirs d'hydrocarbures de faible débit ou capacité destinés aux usages domestiques des habitations qui y seront construites à l'exclusion des dépôts à caractère industriel ou commercial.

TITRE V

CHAPITRE IV

Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications

en application du
CODE DES POSTES ET DES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES
Occupation du domaine public et servitudes sur les propriétés privées

Article L45-1

(Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)

(Loi n°90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)

(Loi n°96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)

(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 I Journal Officiel du 10 juillet 2004)

Les exploitants de réseaux ouverts au public bénéficient d'un droit de passage sur le domaine public routier et de servitudes sur les propriétés privées mentionnées à l'article L. 48, dans les conditions indiquées ci-après.

Les autorités concessionnaires ou gestionnaires du domaine public non routier, lorsqu'elles donnent accès à des exploitants de réseaux de communications électroniques, doivent le faire sous la forme de convention, dans des conditions transparentes et non discriminatoires et dans toute la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation ou avec les capacités disponibles. La convention donnant accès au domaine public non routier ne peut contenir de dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle peut donner lieu à versement de redevances dues à l'autorité concessionnaire ou gestionnaire du domaine public concerné dans le respect du principe d'égalité entre les opérateurs. Ces redevances sont raisonnables et proportionnées à l'usage du domaine.

Un décret en Conseil d'Etat détermine le montant maximum des redevances assorties à l'occupation du domaine public non routier.

Le prix facturé pour l'occupation ou la vente de tout ou partie de fourreaux reflète les coûts de construction et d'entretien de ceux-ci.

L'installation des infrastructures et des équipements doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article L46

(Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)

(Loi n°90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)

(Loi n°96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)

(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 II Journal Officiel du 10 juillet 2004)

Les exploitants de réseaux ouverts au public peuvent occuper le domaine public routier, en y implantant des ouvrages dans la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec son affectation.

Les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des réseaux sont effectués conformément aux règlements de voirie, et notamment aux dispositions de l'article L. 115-1 du code de la voirie routière.

Article L47

*(Loi n°83-663 du 22 juillet 1983 art. 123 J Officiel du 23 juillet 1983 rectificatif JORF 25 septembre 1983)
(Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)
(Loi n°90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)
(Loi n°96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)
(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20, art. 25 III Journal Officiel du 10 juillet 2004)
(Loi n° 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)*

L'occupation du domaine routier fait l'objet d'une permission de voirie, délivrée par l'autorité compétente, suivant la nature de la voie empruntée, dans les conditions fixées par le code de la voirie routière. La permission peut préciser les prescriptions d'implantation et d'exploitation nécessaires à la circulation publique et à la conservation de la voirie.

L'autorité mentionnée à l'alinéa précédent doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel des communications électroniques. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des exploitants de réseaux ouverts au public qu'en vue d'assurer, dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme.

Lorsqu'il est constaté que le droit de passage de l'opérateur peut être assuré, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient d'une occupation autorisée, par l'utilisation des installations existantes d'un autre occupant du domaine public et que cette utilisation ne compromettrait pas la mission propre de service public de cet occupant, l'autorité mentionnée au premier alinéa peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

La permission de voirie ne peut contenir des dispositions relatives aux conditions commerciales de l'exploitation. Elle donne lieu à versement de redevances dues à la collectivité publique concernée pour l'occupation de son domaine public dans le respect du principe d'égalité entre tous les opérateurs.

L'autorité mentionnée au premier alinéa se prononce dans un délai de deux mois sur les demandes de permission de voirie.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article et notamment le montant maximum de la redevance mentionnée à l'alinéa ci-dessus.

Article L48

*(Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)
(Loi n°90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)
(Loi n°96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)
(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 art. 25 IV Journal Officiel du 10 juillet 2004)
(Loi n° 2005-516 du 20 mai 2005 art. 14 Journal Officiel du 21 mai 2005)*

La servitude mentionnée à l'article L. 45-1 est instituée en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau :

- a) Dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun ;
- b) Sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties ;
- c) Au-dessus des propriétés privées dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers bénéficiant de servitudes sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers.

La mise en œuvre de la servitude est subordonnée à une autorisation délivrée au nom de l'Etat par le maire après que les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ont été informés des motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de son emplacement, et mis à même, dans un délai qui ne peut pas être inférieur à trois mois, de présenter leurs observations sur le projet. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai.

En cas de contestation, les modalités de mise en œuvre de la servitude sont fixées par le président du tribunal de grande instance.

Lorsqu'il est constaté que la servitude de l'opérateur sur une propriété privée peut être assurée, dans des conditions équivalentes à celles qui résulteraient du bénéfice de cette servitude, par l'utilisation de l'installation existante d'un autre bénéficiaire de servitude sur la propriété concernée et que cette utilisation ne compromettrait pas, le cas échéant, la mission propre de service public du bénéficiaire de la servitude, l'autorité concernée mentionnée à l'alinéa précédent peut inviter les deux parties à se rapprocher pour convenir des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée des installations en cause. Dans ce cas, et sauf accord contraire, le propriétaire des installations accueillant l'opérateur autorisé assume, dans la limite du contrat conclu entre les parties, l'entretien des infrastructures et des équipements qui empruntent ses installations et qui sont placés sous sa responsabilité, moyennant paiement d'une contribution négociée avec l'opérateur. En cas de litige entre opérateurs, l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes peut être saisie, dans les conditions fixées à l'article L. 36-8.

L'installation des ouvrages prévus au premier alinéa ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.

Lorsque, pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction des agents des exploitants autorisés dans les propriétés privées définies au premier alinéa est nécessaire, elle est, à défaut d'accord amiable, autorisée par le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, qui s'assure que la présence des agents est nécessaire.

Le bénéficiaire de la servitude est responsable de tous les dommages qui trouvent leur origine dans les équipements du réseau. Il est tenu d'indemniser l'ensemble des préjudices directs et certains causés tant par les travaux d'installation et d'entretien que par l'existence ou le fonctionnement des ouvrages. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par la juridiction

de l'expropriation saisie par la partie la plus diligente.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L53

(Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 art. 41 Journal Officiel du 8 juillet 1990 en vigueur le 1er janvier 1991)

(Loi n°90-1170 du 29 décembre 1990 art. 1 Journal Officiel du 30 décembre 1990)

(Loi n°96-659 du 26 juillet 1996 art. 10, art. 11 Journal Officiel du 27 juillet 1996)

(Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 art. 20 Journal Officiel du 10 juillet 2004)

L'arrêté de l'autorité compétente autorisant l'établissement et l'entretien des lignes de communications électroniques est périmé de plein droit s'il n'est suivi d'un commencement d'exécution dans les six mois de sa date ou dans les trois mois de sa notification.

TITRE V

CHAPITRE V

CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

I – GÉNÉRALITÉS

Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).

Code rural Articles L 152-1 et R 152-1 et suivants.

Circulaire n° A2/1/43 du 24 février 1965 (Ministères de l'Agriculture et du développement rural et de l'intérieur).

Circulaire S/AR/12 du 12 février 1974 concernant la communication aux D.D.E. des servitudes relevant du Ministère de l'Agriculture.

Ministère de l'Agriculture (Direction de l'Aménagement).

Ministère de l'intérieur (Direction Générale des Collectivités Locales).

II - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A – Procédure

Recherche d'autorisations amiables de passage conclues par conventions passées en forme administrative ou par acte authentique, avant toute demande d'établissement des servitudes par voie réglementaire (circulaire du 24 février 1965).

En cas d'échec des négociations amiables, arrêté préfectoral d'établissement des servitudes accompagné d'un plan parcellaire, intervenant, à la demande de l'organisme qui bénéficiera des servitudes, après enquête publique menée dans les communes concernées et consultation préalable par voie de conférence des services intéressés. Le dossier est alors transmis au Préfet accompagné de l'avis de l'Ingénieur en Chef du génie rural, pour décision.

Lorsque le coût des travaux excède 6 millions de francs (art. 3 C du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977) la demande d'établissement des servitudes est accompagnée de l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret du 12 octobre 1977 susmentionné (art. 17-IV dudit décret).

Aux termes de cet arrêté, les collectivités publiques, les établissements publics et les concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, peuvent établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations, et ceci dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente ou future des propriétés (art. 1er de la loi du 4 août 1962).

B- Indemnisation

Indemnité due en considération de la réduction permanente du droit des propriétaires de terrains grevés ; son montant et les contestations possibles sont réglés comme en matière d'expropriation (article 2 de la loi du 4 août 1962 et article 13 du décret du 15 février 1964).

Les dommages qui résultent des travaux pour des faits autres que ceux couverts par les servitudes, sont fixés à défaut d'accord amiable par le tribunal administratif (art. 14 du décret du 15 février 1964).

C – Publicité

Assujettissement à la formalité de la publicité foncière des conventions amiables. Affichage en mairie, pendant huit jours, de l'avis d'ouverture de l'enquête.

Notification individuelle faite par le demandeur aux propriétaires intéressés avec indication du montant de l'indemnité proposée.

Affichage en mairie de chaque commune intéressée, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes.

Notification au demandeur dudit arrêté préfectoral.

Notification au directeur départemental de l'équipement dudit arrêté préfectoral (art. 11 du décret du 15 février 1964).

Notification à chaque propriétaire à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Au cas où un propriétaire ne pourrait être atteint, la notification doit être faite au fermier, locataire, gardien de la propriété ou à défaut au maire de la commune (art. 11 du décret du 15 février 1964).

III -EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prerogatives de la puissance publique

1) Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'enfourer dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

1) Obligations de faire imposer au propriétaire Néant.

2)

B - Limitations au droit d'utiliser le sol

3) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

4) Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le bénéficiaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (art. 154 du décret du 15 février 1964), d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations devront être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).

Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (art. 15 du décret du 15 février 1964).

TITRE V

CHAPITRE VI

CLASSEMENT SONORES des INFRASTRUCTURES de TRANSPORTS TERRESTRES

arrête préfectoral n° 200207 du 3 Janvier 2002 (voirie départementale)
 Pour la Commune de Périgny-sur-Yerres sont concernées les voies suivantes :
 (Voies Départementales)

Dénomination de la voie ou de l'infrastructure	Tronçon	Catégorie	larg. des emprises affectée de part et d'autre de la voie	Type de tissus
RD 53 Rue de Brie route de Brie Comte Robert	en totalité	5	10 m.	ouvert
RD 94 Av. de Lattre de Tassigny	en totalité	5	10 m.	ouvert
RD 53 déviation Projet	de la limite avec Mandres les Roses au carrefour avec la route de Varennes-Jarcy	4	30 m.	ouvert

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-dessus. Les présentes dispositions annulent et remplacent les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées au tableau ci-dessus.

Le tableau ci-dessus donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au paragraphe précédent doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :

catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 m en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

TITRE V

CHAPITRE VI

Protection du Patrimoine Archéologique

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941), il est nécessaire, par le canal de l'autorité préfectorale, de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes.

Il est également rappelé que toute découverte fortuite de patrimoine archéologique devra être déclarée au Maire de la Commune qui en informera les autorités compétentes.

TITRE V

CHAPITRE VII

AUTRES SERVITUDES ET RÉGLEMENTATIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE

Le présent règlement ne porte pas atteinte aux réglementations particulières relatives notamment :

- à la protection des sources, cours d'eau et rivières (notamment captages)
- à la navigation fluviale et à l'écoulement des eaux (Services de la Navigation)
- à la protection contre l'incendie (Sapeurs Pompiers de Paris et Commission Départementale de Sécurité).
- à la protection de la nature (Installations classées - Préfecture - Direction de la Réglementation).
- aux servitudes militaires
- aux servitudes dans l'intérêt de la circulation routière.
- aux servitudes dans l'intérêt des télécommunications.
- aux servitudes aux abords des cimetières (articles L.361.1 et L.361.4 du Code des communes).
- à l'affichage et à la publicité
- aux règlements de voirie et règlements de construction.
- à la protection civile
- aux dispositions du Code Forestier en matière de défrichement (Ministère de l'Agriculture)

ANNEXE I

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU P.L.U.

PÉRIGNY sur YERRES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Scie en m ²
2	Aménagement lié au stationnement	Commune	Sur largeur de 2 m.
5	Stationnement	Commune	350
6	Aménagement paysager	Commune	900
7	Mail piétonnier et paysager	Commune	250
8	Cheminement piéton	Commune	40

Les emprises figurant au plan de zonage pour des élargissements ou des créations de voies nouvelles constituent des réserves pour équipements publics (voirie) dont le bénéficiaire est la collectivité gestionnaire ou réalisatrice de la voie.

EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES EMPRISES ROUTIERES

N°	Dénomination des voies	Bénéficiaire	Observations
10	RD 53 (de la déviation de la RD 53 à la limite du département)	Département	20 m
11	RD 53 (tronçon entre la déviation de la RD 53 et la RD 53 E)	Commune ou Département	20 m
12	Déviation de la RD 53 (voie nouvelle)	Commune	17 et 20 m
3	RD 53 E	Département	17 m
14	Rue de l'Osier	Commune	Redressement d'alignement
15	Rue de la Chaussée de l'Étang	Commune	Redressement d'alignement
16	Rue du Moulin Neuf	Commune	Sur largeur pour accès au stationnement

ANNEXE II

Liste de référence des immeubles et constructions protégés

En application de l'article L 123 1 et R 123 1 du Code de l'Urbanisme

Spécifications réglementaires

Un P.O.S. patrimonial

La loi du 13 décembre 2000 offre la possibilité d'inscrire dans les P.L.U. des mesures de protection du patrimoine architectural.

L'article R 123.11 autorise de désigner sur le plan les immeubles de qualité architecturale constitutifs du paysage du village traditionnel, dont la démolition est interdite (article UD 1 du présent règlement). 104 immeubles ou éléments d'architecture sont désignés. Tous les autres immeubles de la zone UD peuvent évoluer dans le respect des règles du P.L.U., être reconstruits.

Les deux catégories d'immeubles protégés

Cette protection est à moduler suivant l'intérêt représenté par l'immeuble et suivant son degré de conservation.

Selon leur degré d'intérêt, de conservation, ces immeubles protégés appellent une restauration plus ou moins exigeante et peuvent admettre des restructurations plus ou moins importantes. Ils se répartissent en deux catégories (article UD 11 du présent règlement).

Le repérage des immeubles protégés

Les immeubles des catégories A et B sont dénombrés dans la liste annexée ci-dessous au règlement du P.L.U. et repérés par des moyens graphiques au plan de détail au 1/1000ème de la zone UD.

La liste ci-après comprend les 103 immeubles ou éléments architecturaux dignes d'être protégés. Chacun d'eux fait l'objet d'une courte notice, justifiant les qualités de l'immeuble.

Elle précise les éléments suivants :

- adresse ;
- numéro de référence cadastrale ;
- dénomination (maison, grange, mairie, puits, etc.) ;
- son appartenance typologique (architecture traditionnelle briarde ou architecture XIX^e siècle à décor d'enduit, ces concepts faisant l'objet d'une définition) ;
- sa description sommaire, notamment la description des éléments et détails qui contribuent à sa qualité d'ensemble (lucarnes, grilles, corniches ...), justification : volumes, proportions, percements, matériau de couverture, si l'immeuble mérite une restauration plus ou moins approfondie ;
- s'il est signalé ou non par l'inventaire Général des Richesses artistiques de la France.

Les immeubles existants protégés figurant dans cette liste de référence sont repérés au plan de détail au 1/1000ème, ils pourront faire l'objet de travaux selon deux catégories :

Catégorie A –

Les édifices dont la qualité stylistique ou architecturale est bien conservée seront totalement à maintenir, sauf à restituer un état plus authentique (écrêtement, adjonctions, enduits extérieurs). Des transformations internes n'affectant pas le gros oeuvre sont toutefois autorisées.

Dans le cas des anciennes granges ayant gardé leur caractéristique, des aménagements intérieurs pourront être réalisés, sous réserve qu'aucun percement de baies ne soit réalisé à rez de chaussée et en gardant le principe d'une porte charretière avec son encadrement d'origine toute hauteur et sa porte battante en bois. Les ouvertures de baies des façades côté espace public seront limitées en nombre et en dimension, porte à rez de chaussée, baies au premier étage, et lucarnes en comble, implantées dans l'axe des baies du 1er étage. Le ravalement des murs extérieurs sera effectué en rejointoiement à plat, à pierre vue.

Catégorie B –

Les édifices dont la qualité du bâti est altérée ou ayant subi une mutation importante pourront être adaptés ou modifiés sous réserve que soit assurée la préservation des structures et que la réhabilitation conserve les volumes existants.

Immeubles et constructions situés dans la zone UD du PLU

Liste des édifices de catégorie A

- **Impasse de la Grande Cour (parcelle AB91)** : Puits de modèle traditionnel briard, édifice décrit par l'Inventaire Général.
- **2, impasse de la Grande Cour (parcelle AB85)** : maison et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, façades reprises au XIX^e siècle par un décor d'enduit, bossages, corniche moulurée.
- **21, impasse de la Grande Cour (parcelle AB92)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **23, impasse de la Grande Cour (parcelle AB93)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **25, impasse de la Grande Cour (parcelle AB90)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **Place du Général de Gaulle (parcelle AC96)** : Eglise Saint Leu – Saint Gilles. 1769, construite à l'emplacement d'une première église XIII^e siècle dont subsistent les fondations et une seconde église XV^e siècle. Façade surmontée d'un fronton triangulaire, clocher hexagonal surmonté d'une flèche, nef voûtée en berceau, éclairée par 11 fenêtres en plein cintre. Retable de maître-autel

Louis XVI composée d'un fronton et de 4 colonnes cannelées à chapiteaux corinthiens ; peintures murales XVIII^e siècle ; chaire et porte de sacristie Louis XV ; bornes de pierre. Edifice décrit par l'inventaire général.
- **Place du Général de Gaulle (parcelle AC98)** : Ferme Saint Leu, Ancien manoir de Montigny. Composée d'un porche d'entrée avec armoiries sculptées, de deux anciennes granges avec porches en avancée (vantaux de porte de bois), de logements, d'anciennes étables voûtées, et d'autres locaux agricoles. 9 lucarnes, corniche moulurée et chaînes de pierre existantes ou à restituer. Edifice décrit par l'Inventaire Général.
- **Place du Général de Gaulle (parcelle AC97)** : Presbytère. Construit peut-être au XVII^e siècle. Ecole entre 1763 et 1791. Architecture traditionnelle briarde. Edifice décrit par l'Inventaire Général.
- **2, Place du Général de Gaulle (parcelle AB55)** : « Château » de Périgny-le-Petit. Corps de logis principal : façades ordonnancées, toitures à croupes, lucarnes, corniches moulurées. Deux pavillons d'entrée sur la place du Général de Gaulle (toits à la Mansart), et aile sur la rue de Sevron et pavillons aux angles Nord-ouest et nord-est du parc. Grille d'entrée. dans le parc, vestiges de la margelle d'un bassin et canalisation en poterie. Plaque de cheminée de 1659. Edifice décrit par l'Inventaire Général.

(parcelle AB52) : « Château » de Périgny-le-Petit. Annexes.
(parcelle AB54) : « Château » de Périgny-le-Petit. Annexes.
- **2, rue du Général Leclerc (parcelle AB125)** : Ferme. Habitation et grange en continuité de volumes, corniche moulurée. Edifice décrit à l'Inventaire général.
- **6, rue du Général Leclerc (parcelle AB130)** : grange d'architecture traditionnelle briarde avec porche en avancée, portail avec pilier de maçonnerie.
- **9, rue du Général Leclerc (parcelle AB132)** : habitation traditionnelle briarde.
- **11, rue du Général Leclerc (parcelle AB131)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **2, rue de Mandres (parcelle AB99)** : maison du XIX^e siècle, à percements réguliers, persiennes bois, corniche moulurée, construite en retrait par rapport à la rue, dans un jardin, avec grille et portail sur rue à piliers de pierre, murs de clôture en maçonnerie, ainsi que le Puits de modèle traditionnel briard.

- **5, rue de Mandres (en mitoyenneté des parcelles AB109 et AB120)** : Puits de modèle traditionnel briard.
- **11, rue de Mandres (parcelle AB120)** : maison du XIX^e siècle, façade à décor mouluré, chaînes d'angle à bossages, corniche moulurée, persiennes bois, portail à pilier de maçonnerie.
- **21, rue de Mandres (parcelle AB129)** : maison bourgeoise du XIX^e siècle, corniche moulurée, deux portails à piliers pierre
- **1, rue Neuve (parcelle AC86)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **9, rue Neuve (parcelle AC82)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **10, rue Neuve (parcelle AC62)** : maison du XIX^e siècle, façades à décor d'enduit, corniche moulurée, bossages d'angle, une lucarne, œil de bœuf, persiennes bois.
- **14, rue Neuve (parcelle AC64)** : maison du XIX^e siècle, façades à décor d'enduit, corniche moulurée, bossages, deux œil de bœuf sur jardin, en recul par rapport à la rue, avec jardinet et perron, grille sur l'alignement de la rue.
- **20, rue Neuve (parcelle AC67)** : maison et grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **23, rue Neuve (parcelle AC74)** : grange et dépendances d'architecture traditionnelle briarde
- **28, rue Neuve (parcelle AC71)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, lucarne, jardin clos d'un mur de maçonnerie.
- **1 et 3, rue Paul Doumer (parcelle AB512)** : dépendance de ferme, d'architecture traditionnelle briarde
- **2, rue Paul Doumer (parcelle AB83)** : maison d'architecture traditionnelle briarde dont la façade a été reprise au XIX^e siècle par un décor d'enduit, corniche moulurée, en retrait par rapport à l'alignement, avec portail et grille sur rue.
- **4, rue Paul Doumer (parcelle AB84)** : maison du XIX^e siècle, façade enduite, corniches moulurées.
- **5, rue Paul Doumer (parcelle AC513)** : vestiges de l'ancien château de Périgny-le-grand, ancienne maison du garde aujourd'hui incorporée dans une dépendance de ferme, d'architecture traditionnelle briarde. Edifice décrit par l'inventaire. 9 lucarnes, corniche moulurée et chaînes de pierre existantes ou à restituer
- **5, rue Paul Doumer (parcelle AC513)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **6, rue Paul Doumer (parcelle AB98)** : Maison-ferme. Logis sur rue avec haut comble ancien, escalier en vis demi-hors-oeuvre dans une tourelle de plan circulaire, décor d'enduit XIX^e siècle sur rue et corniche moulurée, passage de porte cochère d'accès à la cour ; architecture traditionnelle briarde. Cette maison est devenue ferme par l'adjonction d'une grange en fond de cour. Edifice décrit par l'Inventaire Général.
- **7, rue Paul Doumer (parcelle AC88)** : Mairie, 1895, par Emile Lucas, architecte à Paris. Edifice à façade symétrique, composée face à la rue de Mandres. Salle du conseil avec son aménagement d'époque. Edifice décrit par l'inventaire général.
- **7, rue Paul Doumer (parcelle AC89)** : Ancienne maison de l'instituteur, Maison pour Tous, postérieure à 1810, a servi de logement pour l'instituteur en 1895. Immeuble composé de style néoclassique. Percements réguliers, corniches moulurées, toiture à croupes, lucarne, jardin clos d'une grille. Edifice décrit par l'inventaire général

- **8, rue Paul Doumer (parcelle AB100)** : Maison reconstruite ou surélevée après 1810, à corniches moulurées, percements réguliers, caves, en retrait par rapport à la rue, avec jardinet et grille de clôture sur l'alignement, escalier de pierre extérieur. Bâtiment où se trouvait l'ancienne forge, d'architecture traditionnelle briarde. Edifice décrit par l'Inventaire Général.
- **9, rue Paul Doumer (parcelle AC87)** : maison et annexe d'architecture traditionnelle briarde (volumes et comble).
- **10 rue Paul Doumer (parcelle AB317)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois.
- **13, rue Paul Doumer (parcelle AC55)** : habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, percement altérés (garage)
- **14, rue Paul Doumer (parcelle AB118)** : maison du XIX^e siècle, façade à décor d'enduit, corniche moulurée, bossages, une lucarne, persiennes bois, grille de jardin sur l'alignement.
- **18, rue Paul Doumer (parcelle AB123)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **22, rue Paul Doumer (parcelle AB293)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **25, rue Paul Doumer (parcelle AC40)** : habitation et grange intégrées dans un même volume, en retrait sur l'alignement, et bâtiments annexes, formant une cour, d'architecture traditionnelle briarde, escalier extérieur. Edifice décrit par l'Inventaire général.
- **27, rue Paul Doumer (parcelle AC499)** : grange d'architecture traditionnelle briarde, avec porche en avancée.
- **27, rue Paul Doumer (parcelle AC499)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, cadran solaire.
- **19, rue de Servon (parcelle AB57)** : habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde.
- **19, rue de Servon (parcelle AB274)** : bâtiment annexe d'architecture traditionnelle briarde.
- **21, rue de Servon (parcelle AB58)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, une lucarne.
- **25, rue de Servon (parcelle AB500)** : habitation et grange intégrée dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde
- **25, rue de Servon (parcelle AB499)** : habitation et grange intégrée dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde
- **place du Canal (parcelle AC57)** : bâtiment servant de remise, d'architecture traditionnelle briarde.
- **Place du Canal** : Puits de modèle traditionnel briard.
- **rue de Ika Fontaine (parcelle AC31)** : Fontaine et Lavoir. Lavoir reconstruit vers 1888. Charpente moderne. Edifice décrit par l'Inventaire général.
- **10 rue de Saint Leu (parcelle AC524)** : Colombier de Périgny sur Yerres édifice décrit à l'inventaire général.

Liste des édifices de catégorie B

- **1, impasse de la Grande Cour (parcelle AB95)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **3, impasse de la Grande Cour (parcelle AB94)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **8, impasse de la Grande Cour (parcelle AB285)** : maison d'architecture traditionnelle briarde
- **29, impasse de la Grande Cour (parcelle AB88)** : maison et grange intégrée dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, niche avec statuette.
- **Place du Général de Gaulle (parcelle AC98)** : Ferme de Saint Leu bâtiments intégrés dans un même volume (partie arrière sur la rue St Leu) Edifice décrit pas l'inventaire général.
- **1, place du Général de Gaulle (parcelle AB80)** : bâtiment annexe d'architecture traditionnelle briarde.
- **1, place du Général de Gaulle (parcelle AB81)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, où se trouve incorporé un ancien four à pain. Edifice décrit pas l'inventaire général.
- **3, place du Général de Gaulle (parcelle AB79)** : maison et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, lucarne ; surélévation partielle de la grange à supprimer.
- **5, place du Général de Gaulle (parcelle AB78)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, deux lucarnes.
- **7, Place du Général de Gaulle (parcelle AB77)** : maison d'architecture traditionnelle dont la façade a été reprise au XIX° siècle par un décor d'enduit, corniche moulurée, persienne bois.
- **7, Place du Général de Gaulle (parcelle AB77)** : grange d'architecture traditionnelle briarde, lucarne.
- **9, place du Général de Gaulle (parcelle AB76)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, lucarne.
- **9, place du Général de Gaulle (parcelle AB76)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **4, rue du Général Leclerc (parcelle AB126)** : dépendances d'architecture traditionnelle briarde, une façade à enduit rocaillé.
- **5, rue du Général Leclerc (parcelle AB134)** : habitation et grange d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, toit à croupes.
- **6, rue du Général Leclerc (parcelle AB130)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **7, rue du Général Leclerc (parcelle AB133)** : maison et bâtiments annexes d'architecture traditionnelle briarde.
- **9, rue du Général Leclerc (parcelle AB132)** : grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde.
- **11, rue du Général Leclerc (parcelle AB131)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **2, rue de Mandres (parcelle AB99)** : dépendance d'architecture traditionnelle briarde.
- **4, rue de Mandres (parcelle AB23)** : habitation et grange intégrées dans un même volume d'architecture traditionnelle briarde.
- **7, rue de Mandres (parcelle AB106)** : habitation et grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **8, rue de Mandres (parcelle AB291)** : Maison, Ecole de Musique, XIX° siècle sur une implantation plus ancienne. Toit à croupes, lucarnes, percements réguliers, murs à appareil rocaillé et décor d'enduit sur les encadrements de fenêtres. Edifice décrit par l'Inventaire général.

- **19, rue de Mandres (parcelle AB128)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **1, rue Neuve (parcelle AC86)** : maison du XIX^e siècle, façades à décor d'enduit très altéré, à reconstituer, corniche moulurée, à percements réguliers, lucarne, persiennes bois, escalier et perron extérieurs, en recul par rapport à l'alignement, avec mur de clôture en maçonnerie.
- **2, rue Neuve (parcelle AC59)** : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde
- **3, rue Neuve (parcelle AC85)** : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde
- **4, rue Neuve (parcelle AC60)** : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde
- **5, rue Neuve (parcelle AC84)** : maison d'architecture traditionnelle briarde
- **6 et 8, rue Neuve (parcelle AC61)** : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde
- **7, rue Neuve (parcelle AC83)** : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde
- **16, rue Neuve (parcelle AC65)** : habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde
- **22, rue Neuve (parcelle AC68)** : grange et habitation d'architecture traditionnelle briarde.
- **23, rue Neuve (parcelle AC74)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **24, rue Neuve (parcelle AC69)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **25, rue Neuve (parcelle AC73)** : grange et habitation d'architecture traditionnelle briarde.
- **26, rue Neuve (parcelle AC70)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **32, rue Neuve (parcelle AC128)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **1, rue de la Chaussée de l'Etang (parcelle AC129)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **4, rue Paul Doumer (parcelle AB84)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **6, rue Paul Doumer (parcelle AB98)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **8, rue Paul Doumer (parcelle AB111)** : grange d'architecture traditionnelle briarde.
- **8 bis, rue Paul Doumer (parcelle AB114)** : bâtiment d'architecture traditionnelle briarde.
- **10, rue Paul Doumer (parcelle AB317)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois
- **11, rue Paul Doumer (parcelle AC56)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois.
- **14, rue Paul Doumer (parcelle AC118)** : grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde.
- **15, rue Paul Doumer (parcelle AC51)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, deux lucarnes.
- **15bis, rue Paul Doumer / rue de la Fontaine (parcelle AC49)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **17, rue Paul Doumer (parcelle AC37)** : grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde, grille de portail sur la rue de la Fontaine.
- **17, rue Paul Doumer (parcelle AC37)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, en recul sur l'alignement, avec grilles de clôture et de portail.
- **17bis, rue Paul Doumer / rue de la Fontaine (parcelle AC48)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **18/20, rue Paul Doumer (parcelle AB123)** : maison et annexe d'architecture traditionnelle briarde, corniches moulurées, portail à piliers de maçonnerie et bornes de pierre.

- **21 bis, rue Paul Doumer (parcelle AC45)** : maison d'architecture XIX^e siècle, corniche moulurée, toiture à croupes, grille de clôture.
- **23, rue Paul Doumer (parcelle AC38)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **23, rue Paul Doumer (parcelle AC43)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **23, rue Paul Doumer (parcelle AC39)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **23 bis, rue Paul Doumer (parcelle AC589)** : habitation d'architecture traditionnelle briarde.
- **23 ter, rue Paul Doumer (parcelle AC590)** : habitation d'architecture traditionnelle briarde.
- **27, rue Paul Doumer (parcelle AC499)** : bâtiment d'architecture traditionnelle briarde.
- **12, rue Saint Leu (parcelle AC95)** ; Colombier de l'ancien Château de Périgny-le-Grand. Edifice décrit par l'Inventaire général.
- **11, rue de Servon (parcelle AB75)** : habitation et grange intégrées dans le même volume, d'architecture traditionnelle briarde
- **13, rue de Servon (parcelle AB72)** : grange d'architecture traditionnelle briarde
- **19, rue de Servon (parcelle AB67)** : maison d'architecture traditionnelle briarde.
- **21, rue de Servon (parcelle AB68)** : maison d'architecture traditionnelle briarde, escalier de pierre, caves, grilles garde-corps de fenêtres.
- **27, rue de Servon / CD 54 (parcelle AB50)** : habitation et grange d'architecture traditionnelle rurale.

Immeubles et constructions extérieurs à la zone UD du PLU

Edifice de catégorie B

- **(parcelle AC293a)** : Moulin de Périgny, XVIII^e siècle. Il resta en activité jusqu'en 1860. Mécanismes, pontons et biefs. Edifice décrit par l'Inventaire général. **(situé en Zone N)**

ANNEXE III

Cahiers de conseils, de recommandations et de prescriptions architecturales

CONSEILS, RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE:

Construire et restaurer à Périgny-sur-Yerres

1. Type "architecture traditionnelle briarde"
2. Type "architecture XIXème siècle à décor d'enduit"
3. L'aspect général
4. Implantation
5. Volumes
6. Superstructures
7. Enduits
8. Percements
9. Clôtures

Construire et restaurer à Périgny-sur-Yerres

Ce village briard, installé dans un site privilégié a conservé son cadre ancien et une bonne qualité de vie. Ne modifions pas son caractère et ne rompons pas son harmonie.

Les bâtiments qui le composent ont les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la Brie. Les recommandations qui suivent ont pour but d'aider ceux qui veulent construire ou restaurer un bâtiment à intégrer leur projet au village ancien et à contribuer aux efforts de préservation des caractéristiques architecturales traditionnelles du vieux Périgny.

Quelques ouvrages constituent des références pour la connaissance de l'architecture traditionnelle de Brie:

- Michel Vincent: Maisons de Brie et d'Ile-de-France, analyse technique Claude Bouvard, 1981.
- Doyon G. et Hubrecht R.: l'architecture rurale et bourgeoise en France, D. Vincent, Paris, 1972.

L'appartenance typologique

La restauration d'un immeuble doit s'effectuer dans le respect de son appartenance typologique. Les immeubles de Périgny peuvent se répartir en deux grandes classes:

- l'**architecture traditionnelle briarde**, conforme au style rural régional;
- l'**architecture XIXème siècle à décor d'enduit**, plus récente.

Avant d'entreprendre une restauration qu'on souhaite "authentique", on aura avantage à rechercher dans les environs des cas de bâtiments similaires qui n'ont pas été trop "bricolés" dans le temps. Il peut devenir nécessaire d'étendre cette recherche à la région, Périgny offrant de moins en moins d'exemples purs auprès desquels se documenter sur les manières traditionnelles de construire.

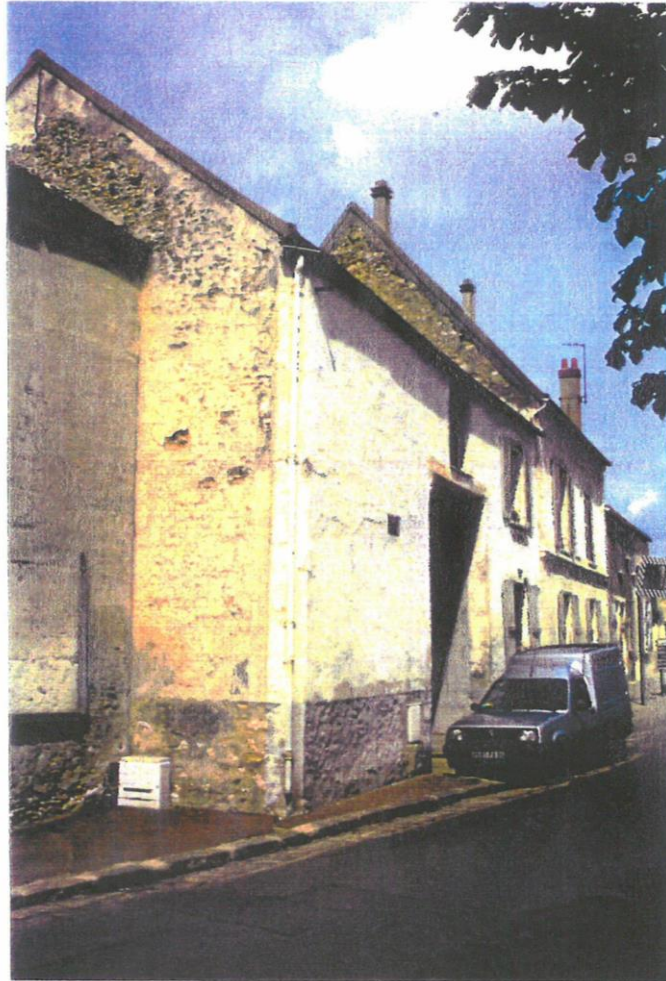
1. Type "architecture traditionnelle briarde"

Généralités

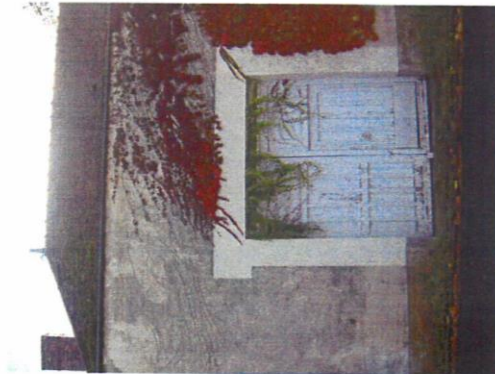
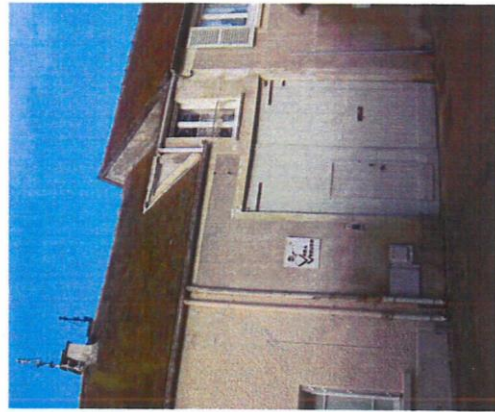
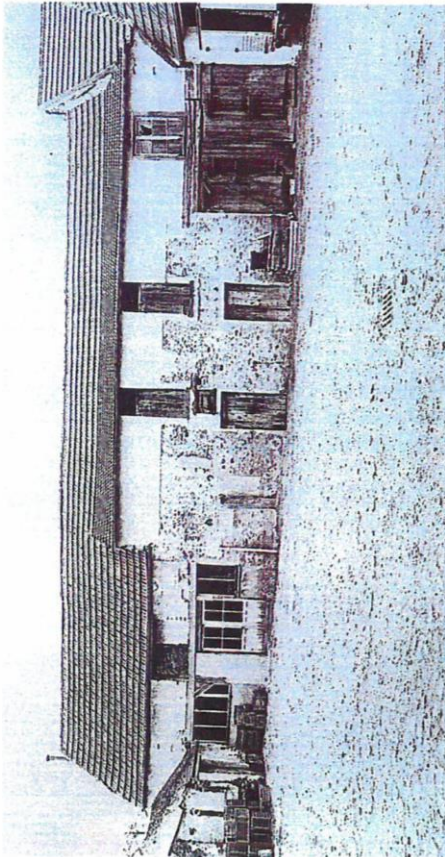
Hormis des édifices singuliers comme l'église, le château, la Mairie, l'architecture de Périgny, n'adopte pas les grands styles citadins, mais exprime le mode rural de construction propre à la Brie et à l'Ile-de-France.

La plupart des immeubles de Périgny sont de facture rurale. Ils adoptent les modes de construction habituels de la Brie. Ils ont leurs frères-jumeaux à Varennes-Jarcy, à Briecomte-Robert, à Mandres, etc... Ils ne sortent pas en général d'une sorte de moyenne. Cette unité est le résultat de modes de construire identiques, de l'usage de matériaux identiques, même si une certaine variété individuelle trouve à s'exprimer dans les détails.

L'architecture traditionnelle briarde



L'architecture traditionnelle briarde
LES GRANGES



Grange avec porche avancé



Cette manière de construire a été nommée dans l'ensemble de ce dossier "**architecture traditionnelle briarde**"

Le tissu est constitué d'une alternance de maisons d'habitation (façades à l'enduit soigné), et de corps de granges proches de l'architecture rurale briarde. Les granges, peu percées, sont d'une architecture assez lourde, massive. Elles ont leur beauté. Maison et grange sont quelquefois intégrées au sein d'un volume unique.

Des caves existent. Peu profondes (le plus souvent un niveau à demi enterré), elles contribuent à assainir la construction. Leur excavation a quelquefois permis de prélever des matériaux de construction du sous-sol (moellons).

Les maisons traditionnelles de Périgny portent quelques éléments et détails d'esprit plus classique, associées à des fonctions nobles: corniche, œil-de-bœuf (presbytère), perron. Certaines ont été remises au goût du jour au siècle dernier par un décor de mouluration qui les assimile au type ci-dessous.

Les divers types de bâtiments

Les mêmes formes de volumes, proportions, matériaux caractérisent les divers édifices anciens de Périgny: on notera les catégories les plus courantes de bâtiments:

- **Maison**, servant à l'habitation seule;
- **Grange**, aux murs peu percés, offrant un volume intérieur unique;
- **Habitation-grange**, où le logis et la grange se retrouvent intégrés au sein d'un volume unique, avec un étage au dessus du rez-de-chaussée;
- **Dépendances** de la maison et de la ferme, généralement de plus petite taille (généralement rez-de-chaussée avec un grenier), qui s'appuient sur les précédents, en adossement, perpendiculairement ou en appentis (sous un prolongement du long pan du toit), et qui sont, en réduction, bâties selon les mêmes critères.

Tous ces bâtiments, à restaurer, constituent la qualité du centre ancien de Périgny.

Ci-dessous sont énumérés les détails de construction traditionnels constituant l'architecture de ces types de bâtiments. Ils doivent être absolument maintenus et restaurés ou si besoin restitués dans leur état d'origine. Ils font l'objet, dans le reste de ce recueil, d'une description et de recommandations pour leur bonne restauration. On se reportera aux mots-clés suivants, repérable dans tout le texte par un **caractère gras**:

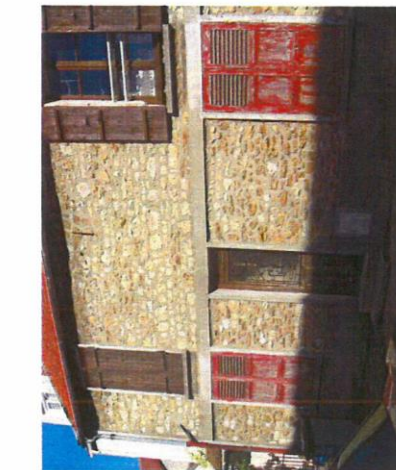
Maisons:

Murs en moellons de calcaire, silex ou meulière, recouverts d'un **enduit plâtre-chaux-sable** sur les murs goutterots, traités sous la forme **enduit en finition lissée**, les murs pignons pouvant être simplement traités en **enduit à pierre vue**, couverture en **tuile plate briarde**, **charpente de comble**, **lucarne à la capucine**, **mur de clôture traditionnel** dans le cas de recul de la maison par rapport à l'alignement, pouvant inclure une porte charretière pour l'accès à la cour (**portail à piliers de maçonnerie**).

Granges:

Murs en moellons de calcaire, silex ou meulière, recouverts d'un **enduit plâtre-chaux-sable**, traité en finition **enduit à pierre vue**, **pignons nus en moellons**, **chaines de pierre de taille** (ferme Saint Leu), **charpente de comble**, **porche en avancée**,

L'architecture traditionnelle briarde
MAISONS ET PETITES DEPENDANCES



6

dotée de **vantaux anciens de bois plein, ferme de tête apparente en pignon, couverture en tuile plate briarde, mur de clôture traditionnel** incluant une porte charretière (**portail à piliers de maçonnerie**), **bornes de pierre**.

Habitation-granges:

Murs en moellons de calcaire, silex ou meulière, recouverts d'un **enduit à pierre vue** sur la partie grange, **enduit plâtre-chaux-sable, enduit en finition lissée** sur la partie habitée, **charpente de comble**, couverture en **tuile plate briarde**, **lucarne à la capucine, mur de clôture traditionnel** incluant une porte charretière (**portail à piliers de maçonnerie**), **bornes de pierre**.

Dépendances:

Murs en moellons de calcaire, silex ou meulière, recouverts d'un **enduit à pierre vue**, **charpente de comble**, couverture en **tuile plate briarde**.

2. Type "architecture XIXème siècle à décor d'enduit"

Généralités

A côté des constructions d'architecture traditionnelle briarde, certains immeubles adoptent dans leurs façades des styles différents, importés de la ville. Par exemple le 14, rue Paul Doumer adopte un décor d'enduit mouluré de réalisation plus fine que les enduits talochés à pierre vue des fermes et de leurs granges. Il s'agit d'immeubles ruraux plus anciens ayant reçu un décor d'applique destiné à les rendre plus urbains, soit d'immeubles nouveaux conçus d'emblée comme des "pavillons". Les toits à 4 pentes diffèrent des toits à 2 versants, traditionnels jusque là. Recherche de symétrie, décor "de pâtisserie", perron, dessin des lucarnes sont les marques de cette architecture bourgeoise. Ces exemples se réfèrent à l'architecture classique ou néo-classique bourgeoise. Ils datent de la fin du XIXème ou du début du XXème siècle, époque où Périgny devient une villégiature des environs de Paris, tout en restant par ailleurs un village agricole.

Ci dessous sont énumérés les détails de construction habituels constituant l'architecture de ces maisons, leur qualité. Ils doivent être absolument maintenus et restaurés ou si besoin restitués dans leur état d'origine. Ils font l'objet, dans le reste de ce recueil, de descriptions et de recommandations pour leur bonne restauration. On se reportera aux mots-clés suivants, repérable dans tout le texte par un **caractère gras**:

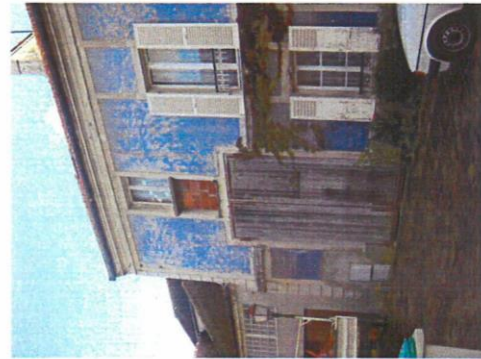
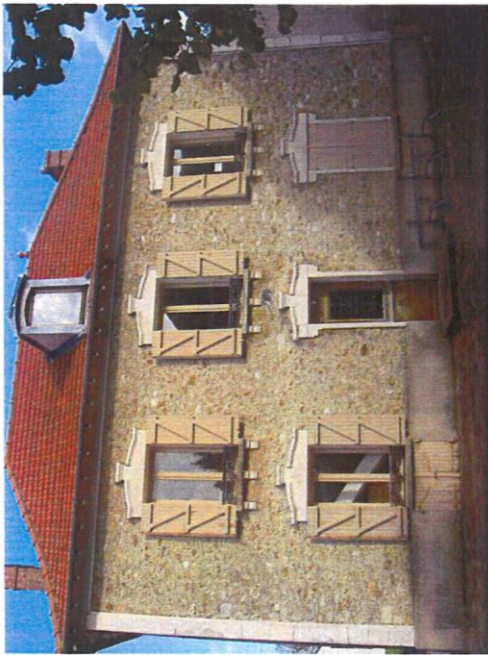
Maisons ou villas XIXème siècle ou début XXème siècle:

Façade à décor d'enduit incluant **corniche moulurée, chaîne d'angle, bossages**, surfaces traitées avec des effets de **tableaux, encadrements moulurés** des baies, **enduit rocaillé, œil de bœuf** éclairant les cages d'escalier, **persiennes bois à lames**, **toiture à quatre pans, ou à deux croupes**, couverture en **tuile plate briarde**, **lucarne**, **grille de clôture XIXème à grille** dans le cas d'une implantation en recul par rapport à l'alignement de la rue, **escalier de pierre extérieur** et **perron**.

L'architecture XIXème siècle à décor d'enduit



L'architecture XIX^e siècle à décor d'enduit

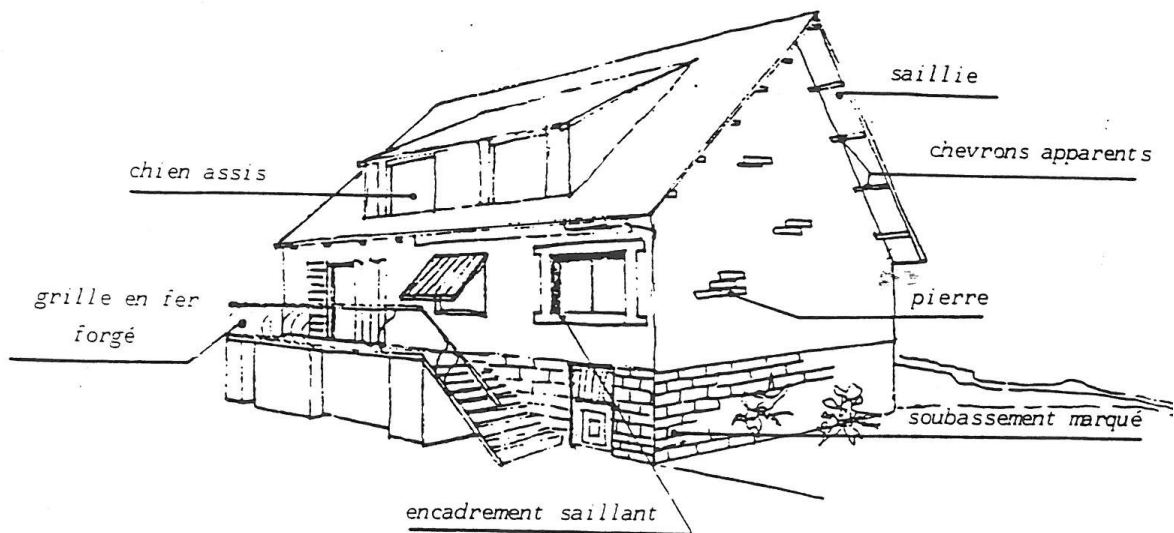


3. L'aspect général

Si vous construisez

La maison est de volume simple. Elle doit s'intégrer aux volumes environnants et non se singulariser. Il est nécessaire de retrouver une parenté de volume et d'aspect avec les constructions traditionnelles, sans pastiche. Ceci n'exclut pas des innovations, à condition de s'intégrer dans le tissu urbain existant.

Ce qu'il faut éviter

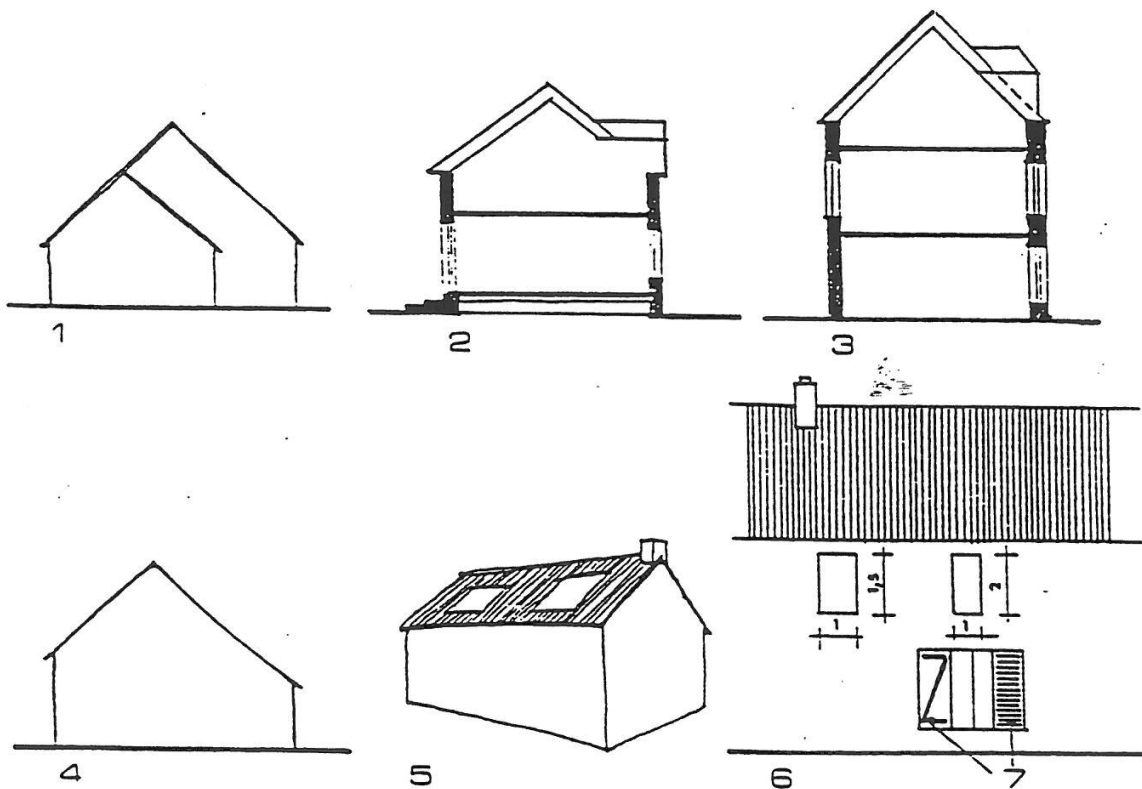


Tous ces éléments ne correspondent pas à l'architecture de Périgny (**architecture traditionnelle briarde** et **architecture XIXème siècle à décor d'enduit**, les deux types d'architecture qui font la qualité du paysage familier du village).

Ce qu'il est souhaitable de faire

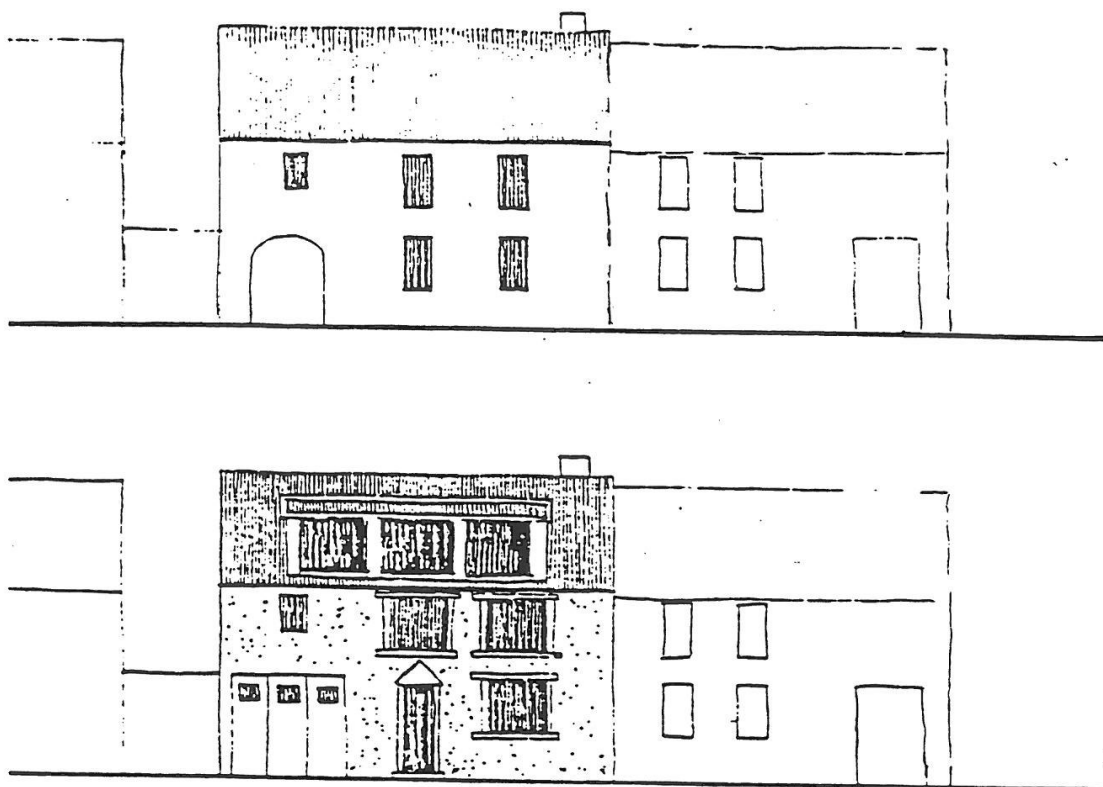
11

- Un volume simple;
- Pignon de largeur inférieure à la façade;
- On peut prévoir un avant-corps s'il constitue un volume habitable et non un décor (1);
- La maison doit être de préférence de plain-pied avec le jardin (2);
- Surélever la toiture sans changer sa pente pour créer des combles habitables (3);
- Prévoir des toitures à deux versants de même pente, mais ces versants peuvent être de longueurs inégales (4);
- Couverture en tuiles plates traditionnelles briardes;
- Possibilité de châssis vitrés dans le toit ou de lucarne à la capucine. Pas de débord de toiture trop important (5);
- Pour les couvertures, les pleins devront dominer largement les vides et les baies être plus hautes que larges (6);
- Les menuiseries seront en bois peint. Le bois vernis est interdit;
- Les volets en bois plein à deux battants (7).



Pour les revêtements de façade, on emploiera :

- ou des matériaux bruts (lisses ou à grains fins);
- ou des revêtements en enduit taloché, naturel (pas de mouchetis), excluant le blanc ou les couleurs criardes;
- garder une unité d'aspect aux façades.



Ne transformez pas une maison ancienne
en pavillon de banlieue
sous prétexte de la moderniser.
Il en résultera une dégradation de la rue.

Il ne faut pas:

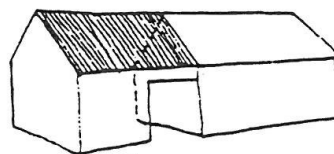
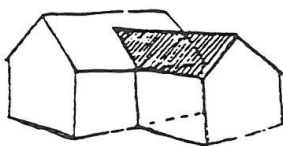
- Modifier les ouvertures;
- Décaper les linteaux pour mettre à nu le bois;
- Décaper l'enduit pour rendre la pierre apparente;
- Souligner les joints;
- Démolir les dépendances et les murs de clôture.

Si vous agrandissez ou créez des annexes

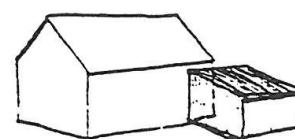
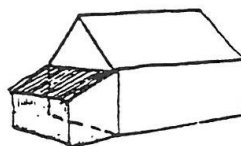
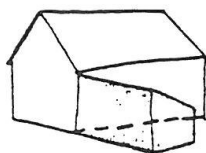
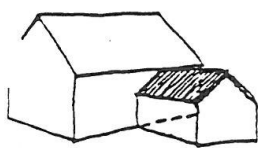
Pensez:

- à conserver une unité;
- que les annexes sont de l'architecture au même titre que la maison, donc même toiture, pas de terrasse et mêmes matériaux pour tous les éléments.

agrandir



créer des annexes

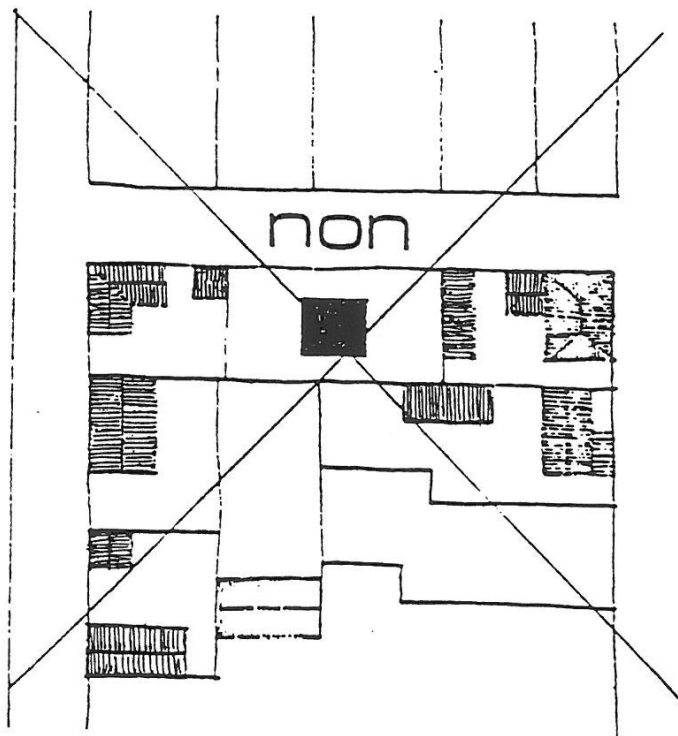


4. Implantation

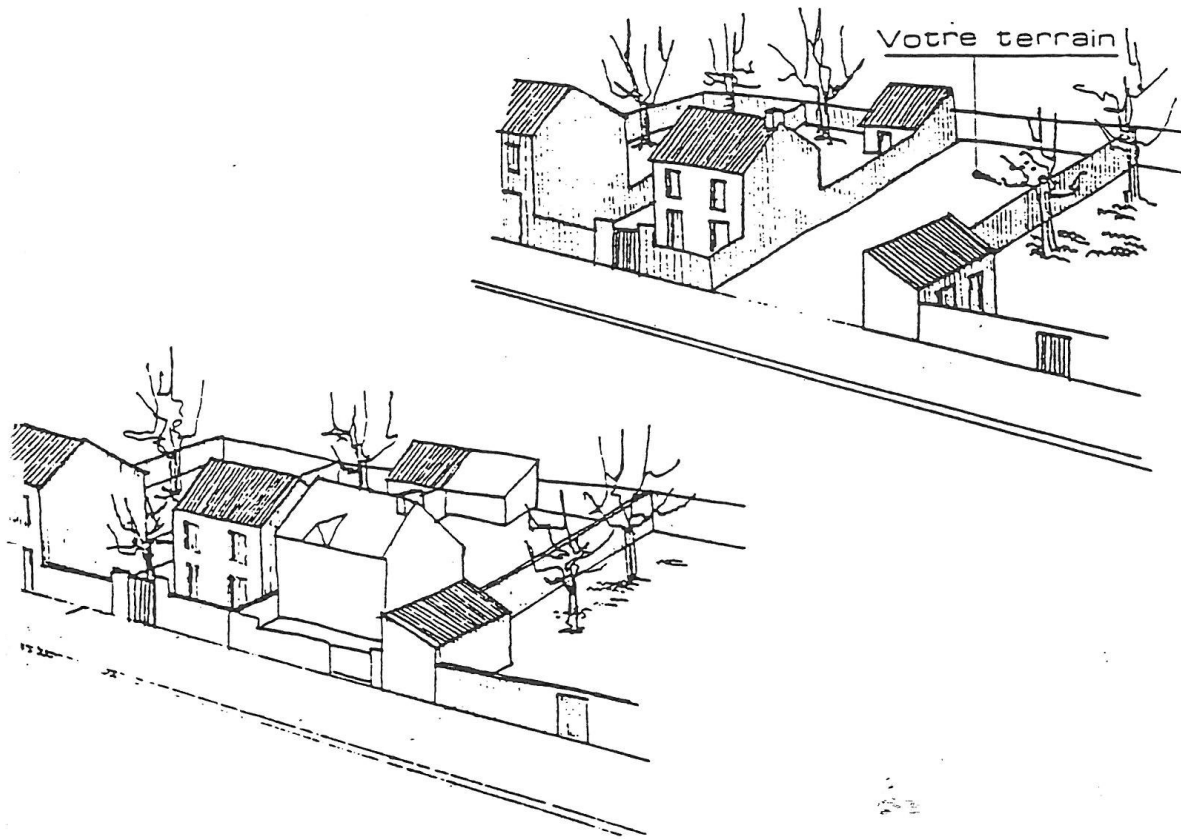
Les constructions prolongent les volumes des constructions des parcelles voisines, mais pas toujours. Elles s'appuient presque toujours à une ou plusieurs des limites de la parcelle, ce qui donne au village une cohésion et une certaine compacité.

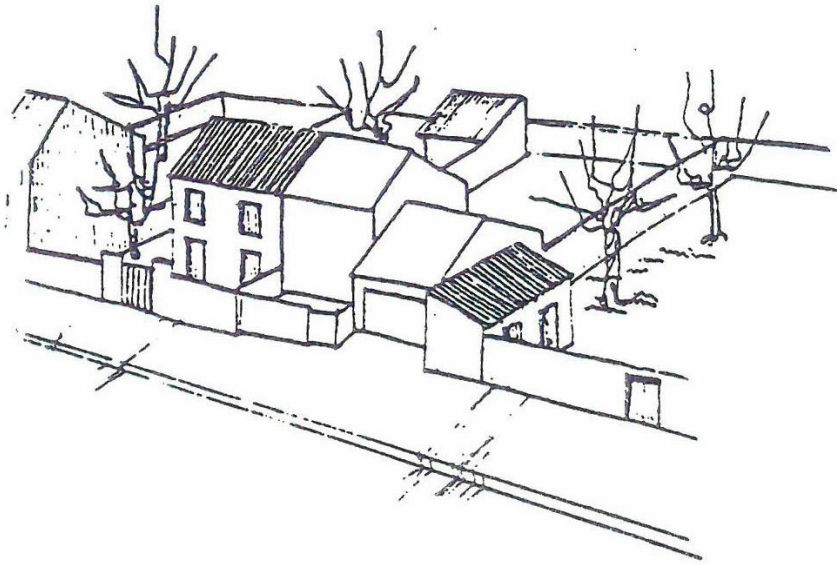
Toute nouvelle construction met en jeu l'équilibre de la rue dans laquelle elle s'insère.

La construction au centre de la parcelle, contrairement à ce que l'on pourrait croire, ne favorise ni la tranquillité ni l'indépendance. Il faut prévoir les possibilités d'une future extension. Pour s'implanter, il faut tenir compte de ce qui existe sur les parcelles voisines, autour du terrain, dégager astucieusement du terrain libre. Pour s'appuyer le plus possible aux pignons des constructions mitoyennes et préserver l'harmonie du paysage, les possibilités d'implantation ont été limitées par les indications du plan de détail au 1 / 1000ème.



LA CONSTRUCTION AU CENTRE DE LA PARCELLE,
CONTRAIREMENT A CE QUE L'ON POURRAIT CROIRE,
NE FAVORISE NI LA TRANQUILLITE NI L'INDEPENDANCE.



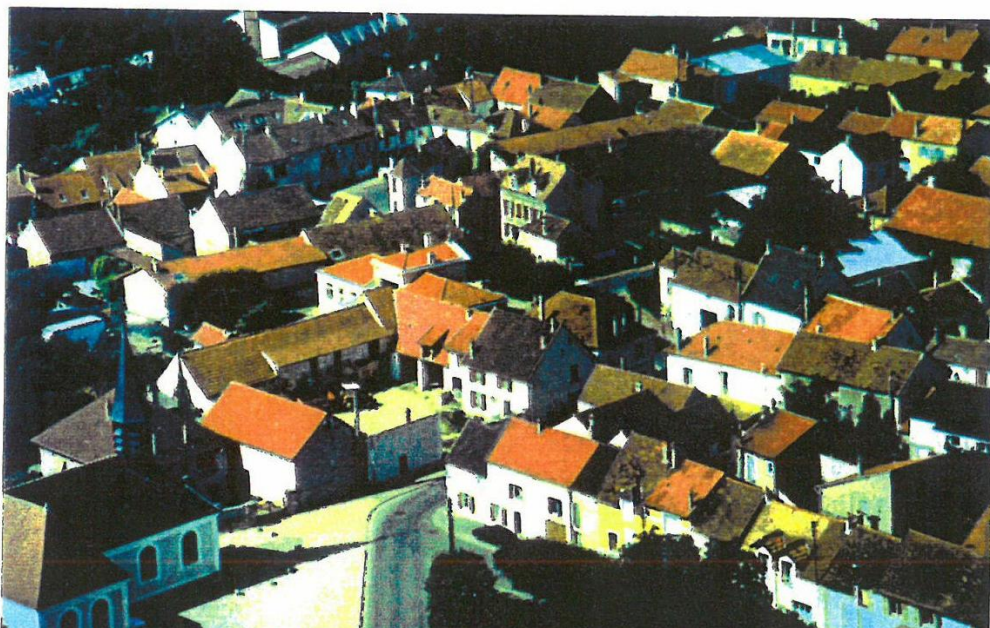


TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION
MET EN JEU L'EQUILIBRE DE LA RUE
DANS LAQUELLE ELLE S'INSERE.

5. Volumes

Le village de Périgny regroupe un assemblage très varié de volumes, des granges aux petites dépendances de la ferme ou de l'habitation, qui font son pittoresque. Les différents sens d'orientation de ces volumes offrent à la vue tantôt les pignons, tantôt les longs pans des toits.

La maison est de volume simple. Elle doit intégrer la continuité des volumes environnants et non se singulariser.



6 . Superstructures

17

Les toits, les combles

L'harmonie du paysage urbain, l'unité de Périgny, proviennent beaucoup de l'effet d'ensemble constitué par les toitures anciennes et de la **tuile plate briarde** lorsque celle-ci n'a pas été remplacée. Grâce aux coteaux, de nombreuses vues sont possibles sur ces toits. Les immeubles du village possèdent de très beaux combles à deux versants très pentus, couverts de petites tuiles plates, dotés de **lucarnes "à la capucine"** ou "monte-grains". Ces combles pointus signalent l'existence de magnifiques **charpentes**.

Malheureusement des modifications les ont altérés (pose de tuiles mécaniques, surélévations créant des parties de toit à faible pente, suppression des lucarnes, pose de "chiens-assis"). Des modifications de ce genre, contraires au type de l'architecture traditionnelle briarde, sont interdites, et dans la mesure du possible, ils devront être éliminés par un retour à des solutions traditionnelles.

De nouvelles baies éclairant les combles pourront être créées, sous la forme de **lucarnes de type traditionnel à la capucine**, positionnées à l'aplomb des percements de façade. Seront tolérés les châssis de toit de type "velux" à la condition de respecter les axes des baies de façade et d'en limiter la pose à un seul rang par versant de couverture.

Ces combles sont souvent associés à de hautes souches de cheminée anciennes enduites ou en brique, matériau qu'il faut conserver apparent.

Les combles, alors qu'ils représentent des volumes considérables, sont souvent inutilisés, et tendent donc à se dégrader.

Les toitures sont à deux versants réguliers, la pente allant de 35 à 45°.

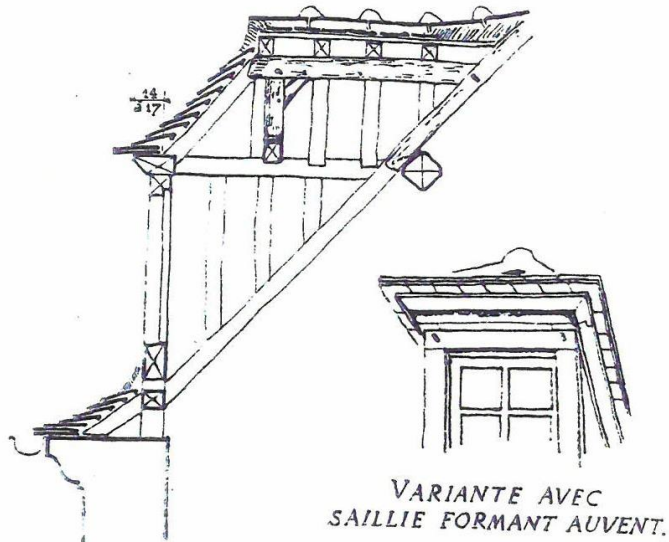
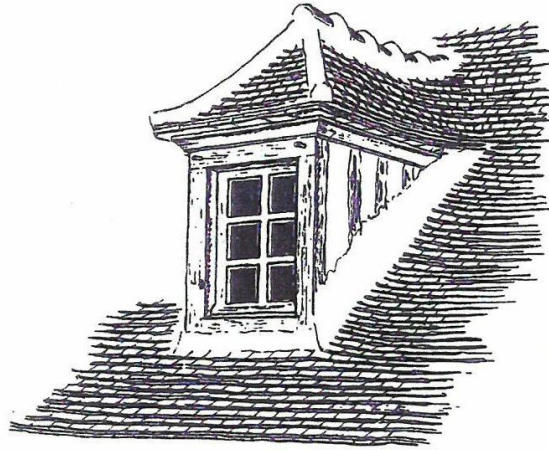
Les matériaux de couverture.

Un édit du Second Empire interdit de construire et réparer les toits en chaume. Entre 1850 et 1914 on a remplacé systématiquement les anciennes toitures en chaume par des tuiles.

Si la tuile plate et la tuile mécanique se partagent aujourd'hui les toits de Périgny c'est qu'on a remplacé depuis le début du siècle la tuile ancienne par la tuile mécanique à emboîtement, créée vers 1850 par Gilardoni, d'un rouge beaucoup plus clair, rompant l'homogénéité des combles, puis par divers matériaux industriels ou de synthèse

La **tuile plate briarde** (16 x 24 ou 17 X 24 , 73 à 80 éléments au m2) est la couverture authentique de Périgny et qu'il faut restituer partout où lui ont été substitué d'autres matériaux. Tous ces matériaux modernes, exotiques, de caractère précaire (fibrociment, tôle, shingle, etc...), ou l'ardoise, doivent être proscrits.

Les tuiles ne débordent jamais sur les pignons où les rives sont bordées par une ruellée en plâtre étalée à la main sur les tuiles et sur le mur.



VARIANTE AVEC
SAILLIE FORMANT AUVENT.

Lucarne "à la capucine"



A moins que la couverture des maisons d'architecture XIX^{ème} siècle à décor d'enduit ait été prévue d'origine avec de l'ardoise, du zinc ou de la tuile mécanique, les restaurations utiliseront des couvertures en tuile plate briarde. Les lucarnes sont souvent de types divers. Si elles sont d'origine, elles sont à conserver.

7. Enduits

La protection des structures

Bien que les maisons de Périgny soient construites en moellons de meulière, de calcaire et de silex, la qualité médiocre des liants ne permettait pas de laisser les murs exposés aux vents chargés de pluie. Une protection était nécessaire sous la forme d'un enduit de terre autrefois, assez rapidement remplacé par une matière plus résistante. Les régions du nord de la Brie (et Périgny) ont opté pour le plâtre de préférence à la solution chaux et sable à lapin, fréquente au sud de la vallée de l'Yerres.

La tradition régionale du plâtre:

Le plâtre est le matériau de Paris et de ses proches environs. Il donne une unité et un caractère reconnaissable à l'architecture traditionnelle qui se trouve encore incluse comme des reliques dans Paris (Montmartre, Charonne) et qui constitue le cœur ancien des communes de banlieue et de la Brie française.

Les enduits de Périgny doivent être du type **enduit plâtre-chaux-sable**.

On utilise le mortier bâtard, constitué principalement de plâtre, chaux et sable. Contre les problèmes d'humidité, ce genre d'enduit traditionnel assure une très bonne respiration des murs, à la différence des enduits-ciment, à proscrire.

On pourra se référer à la formule traditionnelle, donnée par Michel Vincent (p 322-325), et qui figure ci-après :

COMPOSITION DES MORTIERS UTILISÉS POUR LA RESTAURATION. (Tant pour la reconstruction que la construction en adjonction de bâtiments, pour ce qui concerne le gros œuvre.)

Reprise en sous-œuvre des parties intéressées.

– 20 litres de chaux grasse, 10 litres de ciment gris, 60 litres de sable fin de rivière.

Sur cette base, à l'aide de deux planches à coffrer, exécution d'une chape de 0,05 m d'épaisseur frottée sur le dessus 24 heures après avec de l'huile de lin.

Composition de la chape : 20 litres d'eau, 20 litres de chaux grasse, 10 litres de ciment gris, 80 litres de brique pilée.

Hors fondation.

**MURS DE MOELLONS
ET ENDUITS TRADITIONNELS PLATRE - CHAUX - SABLE**



enduit à pierre vue



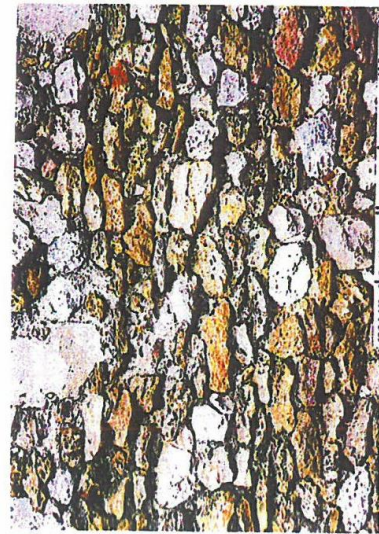
mur de moellons de calcaire



enduit rocaillé



mur de moellons de meulières



- 5 litres d'eau, 2 litres de chaux grasse, 12 litres de plâtre, 2 litres de sable fin de rivière.
- 20 litres d'eau, 27 litres de chaux grasse et 70 litres de sable de terrain (sable de DOUE : sable à lapin).

21

Autres mortiers.

- 20 litres d'eau, 40 kg de plâtre, 3 kg de tuile pilée (béton de plâtre).
- 2 volumes de chaux grasse, 1 volume de ciment blanc, 7 volumes de sable fin de rivière (granulométrie 4 à 5 mm³).

LIENS ET PAREMENTS (composition des mortiers)

Ouvrages sur toiture.

Au plâtre pur : 3 litres d'eau, 7 litres de plâtre et 1 litre de sable fin de rivière.

Parements

- Murs gouttereaux et pignons des dépendances :
 1. enduit à "pierres vues" composé de 6 litres d'eau, 2 litres de chaux grasse, 2 litres de cendre de bois, 12 litres de plâtre, 2 litres de sable fin.
 2. enduit à "pierres vues" composé de 6 litres d'eau, 2 litres de chaux grasse, 2 litres de cendre de bois, 2 litres de sable de DOUE, 12 litres de plâtre, 1 litre de sable fin de rivière.
- Murs gouttereaux des parties habitées :
 1. enduit lisse composé de 6 litres d'eau, 2 litres de chaux grasse, 12 litres de plâtre, 2 litres de sable fin de rivière ou de brique pilée.
 2. badigeon teinté ocre jaune ou ocre rouge composé de 25 litres de lait de chaux, 2 litres de lait de vache, 3 litres d'ocre.
Le lait de vache peut être remplacé par 5 % d'huile de lin siccative.

Soubassements des parties habitées.

- 20 litres de chaux grasse, 10 litres de ciment blanc, 50 litres à 60 litres de brique pilée ou de tuile pilée (0,5 mm).

NOTA : élément de décoration composite dorique : se fait au plâtre pur avec 5 litres d'eau et 12 litres de plâtre.

Autres enduits.

- A réaliser en deux couches, finition 48 heures après.
- 2 volumes de chaux grasse, 1 volume de ciment blanc et 4 volumes de sable. Bien mélanger pour obtenir une matière onctueuse et assez fluide (gobets).
- 3 ou 4 volumes de chaux grasse, 1 volume de ciment blanc, 7 ou 8 volumes de sable fin (granulométrie 0,3 à 0,4 mm³); le mortier doit être crémeux.
- 1 volume de chaux grasse, 2 volumes de plâtre et 2 volumes de sable ou de tuile pilée, sable naturel coloré, poussière de pierre, chamotte, etc. La consistance doit être onctueuse.

Les fabricants industriels livrent cependant des enduits en sacs prêts à l'emploi d'une qualité satisfaisante.

Le travail des surfaces

Les moellons de silex, meulière ou calcaire ne sont, le plus souvent, pas destinés, à être vus et se trouvent recouverts en grande partie ou en totalité par des enduits. Le mauvais état de ces enduits révèle pourtant souvent la structure pierreuse des immeubles, laissant une impression dénudée et rugueuse qui peut plaire à certains amateurs du "goût rustique", mais qui n'est pas authentique.

On distinguera deux types corrects d'exécution de cet enduit, sur les façades d'habitation d'architecture traditionnelle briarde :

- L'enduit dit "à pierre vue"
- L'enduit en finition lissée

- L'enduit dit "à pierre vue", plus rustique, est appliqué sur les murs de clôture, les pignons et les façades des granges et dépendances. Les joints irréguliers entre les pierres sont "beurrés" à la taloche, en évitant d'adopter une façon trop minutieuse.

Les joints creux, les joints saillants (joints rubans) ou d'un dessin trop géométrique (effet de peau de girafe) sont à proscrire.

- L'enduit en finition lissée, droit, tiré à la règle, est traditionnellement appliqué sur les murs des parties habitables, plus raffinées. L'enduit doit être lissé à la taloche, mais sans excès. La façade, doit rester unie, sans peinture, sans le moindre décor, si ce n'est la corniche, à restaurer sur le modèle de mouluration relevé sur place (sur ces parties d'habitation la maçonnerie du mur devant accrocher l'enduit avait été conçue en conséquence, c'est-à-dire qu'il avait été construit avec des pierres beaucoup plus petites, excluant l'enduit à pierre vue. Il faut en tenir compte lors d'une restauration).

Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse, enduits rustiques, tyroliens ou à "grains d'orge" sont à proscrire.

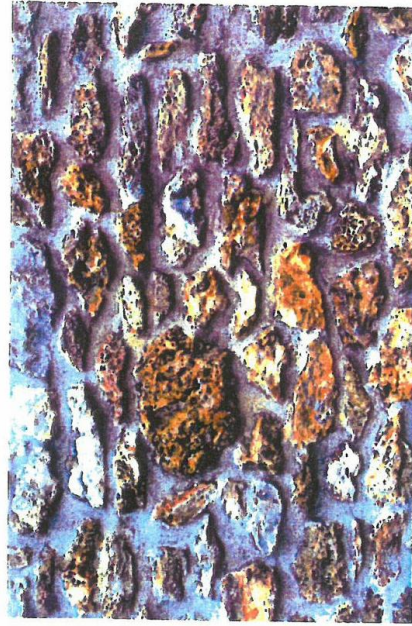
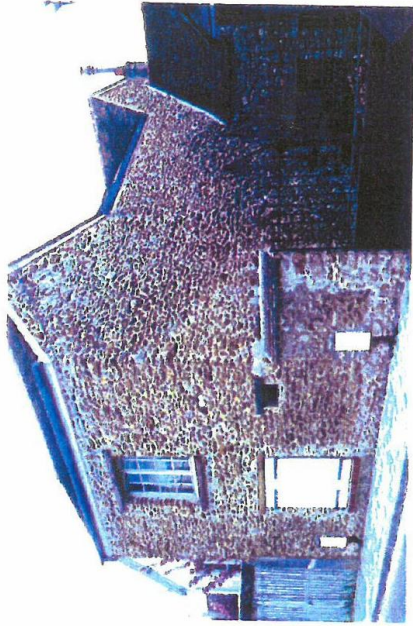
Les enduits doivent recouvrir toutes les surfaces, y compris les linteaux de bois des baies.

Dans la partie basse des façades recevant des projections de pluie, est souvent dressé un soubassement au ciment romain jusqu'à 1,20 m du sol. Le mortier peut comporter une addition de tuileau (ou brique) pilé qui lui donne une teinte "vieux rose" et une grande solidité.

On doit proscrire les enduits-ciment, les teintes blanc vif ou criardes.

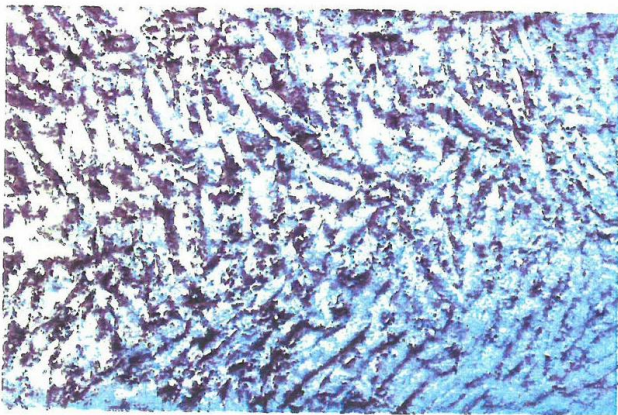
Les enduits pourront être colorés dans les teintes naturelles (ocre) par l'emploi de sables colorés, tuileau pilé, ou d'adjuvants. On peut rétablir une ancienne technique qui consistait à recouvrir les enduits droits encore frais d'un lait de chaux teinté par une terre ocre rouge (M. Vincent p 123).

Sur les pignons, quelques **fermes de tête** peuvent être laissées **apparentes**. L'enduit est alors lissé au nu des pièces de charpente.

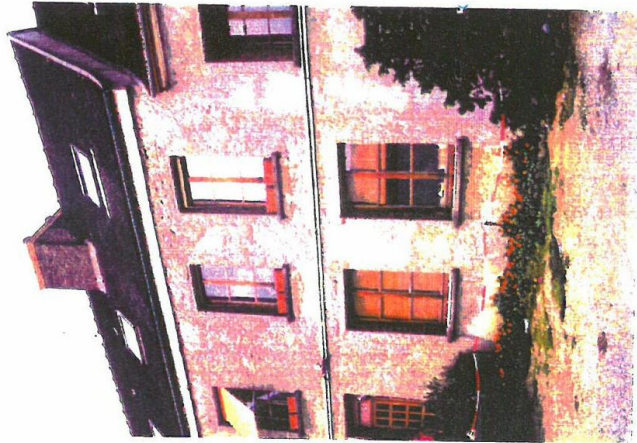


mise à nu abusive des moellons

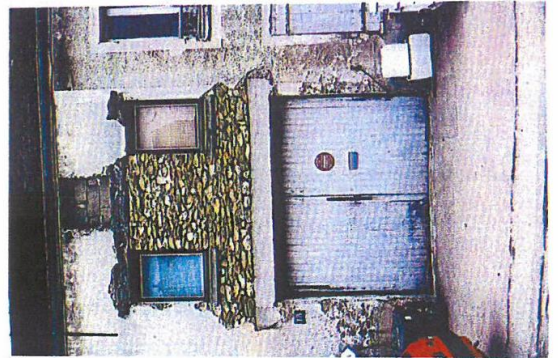
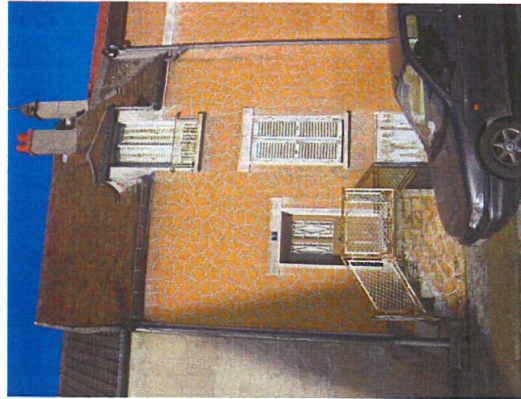
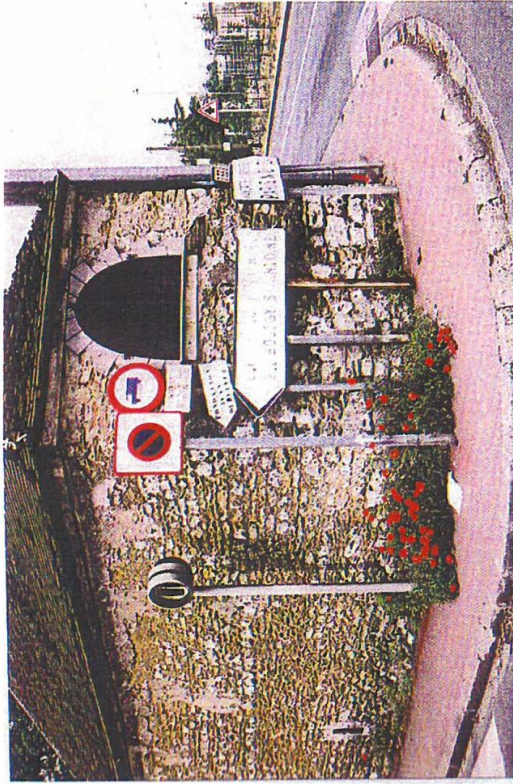
MAUVAISES RESTAURATIONS



enduits tyroliens à proscrire



l'impact de la signalisation



Mauvaises restaurations

Les corniches moulurées, au plâtre, sont souvent les seuls véritables décors. On les dit "tirées au gabarit" ou "au calibre". On prendra bien soin de relever ce "gabarit" avant de le reconstituer.

"L'architecture XIXème siècle à décor d'enduit".

Une architecture de modénature:

Au XIXème siècle, apparaît une façon nouvelle d'habiller les immeubles, "l'architecture XIXème siècle à décor d'enduit". C'est une architecture de moulurations très élaborée: corniches, pilastres, cadres de baies, faux bossages, chaînes d'angle. Elle contribue à donner un caractère nettement urbain à certaines maisons de Périgny. Mais ce caractère raffiné est fragile et tend malheureusement à disparaître lors des ravalements, chaque fois que, pour des raisons d'économie, les façades sont "déshabillées" de leur décor, et les crépis de ciment sont préférés aux mortiers bâtards ou aux enduits-plâtre de l'Ile-de-France. Le goût "rustique" de notre époque a nui à cette architecture toute de délicatesse. En projetant une conception pseudo-rurale sur ces immeubles, on s'oppose tout-à-fait aux efforts des anciens qui avaient toujours été soucieux au contraire de rendre leur immeuble plus urbain.

Les maçons du siècle dernier ont employé tout un vocabulaire d'enduits d'aspects lisses ou rugueux, accrochant plus ou moins la lumière, travaillés en tableaux, cadres, surépaisseurs.

Parmi les moyens décoratifs de cette architecture figurent les **enduits rocaillés**, faits d'un appareillage de petites meulière décoratives de couleur sur un enduit de teinte rose qui caractérisent les maisons 1900 et doivent être entretenus comme faisant partie de leur composition, de leur style.

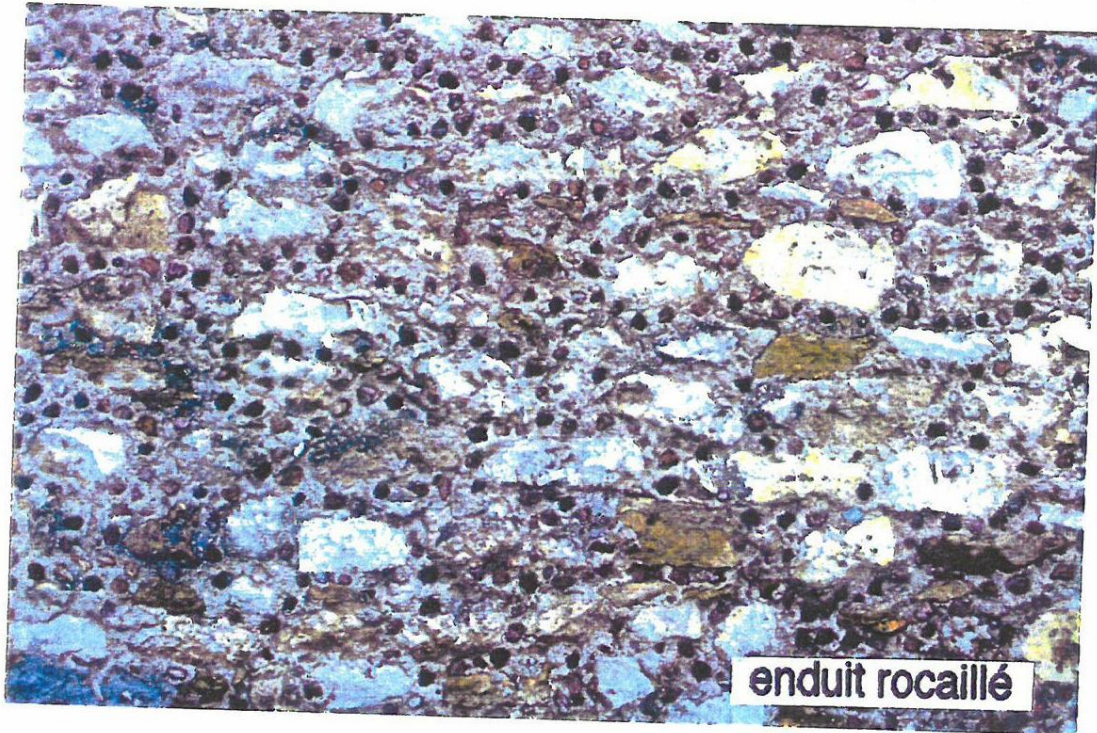
Les **façades à décor d'enduit** avec leurs différences de matières et de couleur ne doivent pas disparaître, ni être rabotées, sous peine de voir s'appauvrir l'architecture. Les décors d'enduit seront conservés, restaurés ou restitués avec soin, notamment les moulurations (**corniches moulurées** et encadrement de baies).

De préférence aux enduits-ciment, les réfections d'enduit pourront utiliser, pour ses qualités hydrofuges, l'**enduit plâtre-chaux-sable** traditionnel, avec une finition lisse ou rugueuse convenant à la restauration du décor des surfaces.

Les chaînages de pierre:

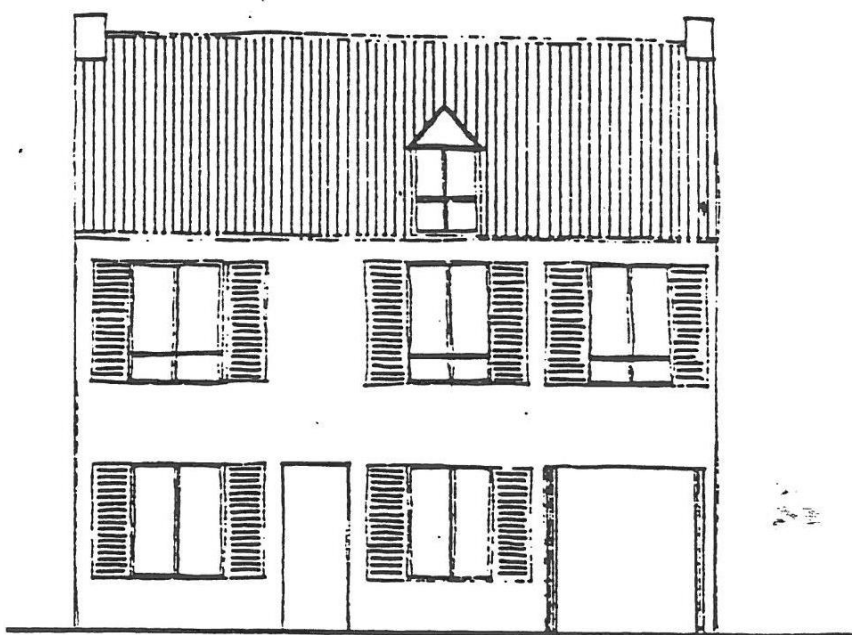
Des édifices plus "nobles", la Ferme Saint Leu, l'Eglise, montrent des façades rythmées de chaînages de pierre de taille calcaire apparents. Ceux-ci présentent une surface lisse destinée à rester apparente et à régler le nu des enduits venant s'y fonder. La teinte de l'enduit est alors à rapprocher de celle de la pierre.

D'une façon générale il est interdit de peindre la pierre et les enduits.



8. Percements

Dans les maisons traditionnelles briardes, les ouvertures sont percées selon les besoins, avec une apparente irrégularité, qui est à opposer aux ordonnances classiques des monuments et des architectures XIXème siècle (Vincent p 126). Elles sont peu nombreuses, verticales, plus hautes que larges.



**ON DOIT RESPECTER LA SUPERPOSITION
DES PERCEMENTS ET DES LUCARNES**

9. Clôtures

Les murs de clôture bordant les rues, délimitant les jardins privés, assurent, d'une maison à l'autre, la continuité architecturale du centre ancien de Périgny. Comme les maisons qu'ils enclosent, ces murs sont de deux types: clôtures en maçonnerie traditionnelle, et clôtures XIXème siècle.

Les murs de clôture en maçonnerie traditionnels

Ils sont traditionnellement hauts, en maçonnerie de moellons enduite, recouverts d'un petit chaperon à deux versants débordants. Les parements doivent être du type **enduit à pierre vue**.

Les portails traditionnels

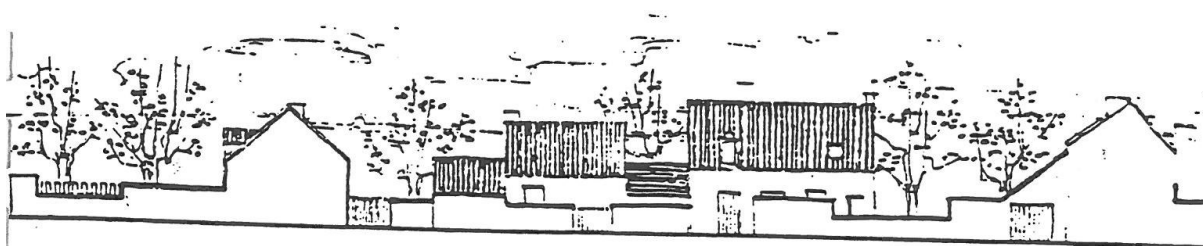
Les **portails traditionnels** sont de solides vantaux de bois plein entre deux **piers de maçonnerie**, solidaires de ces murs. Les piers, de plan carré, ou à ébrasements obliques pour faciliter l'entrée des véhicules, sont en **enduit lissé**, de même teinte que l'enduit des murs de clôture.

Les murs de clôture XIXème siècle

Ils sont constitués d'une grille, en général en fonte, souvent ornée, fixée sur des piers et un mur-bahut de maçonnerie enduite (enduit identique à celui de l'immeuble)

Pour les nouvelles clôtures, ne pas employer:

- les plaques préfabriquées en béton;
- Les briques ou parpaings non enduits;
- La tôle ondulée ou le fibrociment
- Les rondins de bois;
- Les clôtures en fer forgé d'un dessin autre qu'un barreaudage vertical simple et régulier;
- Les clôtures décoratives

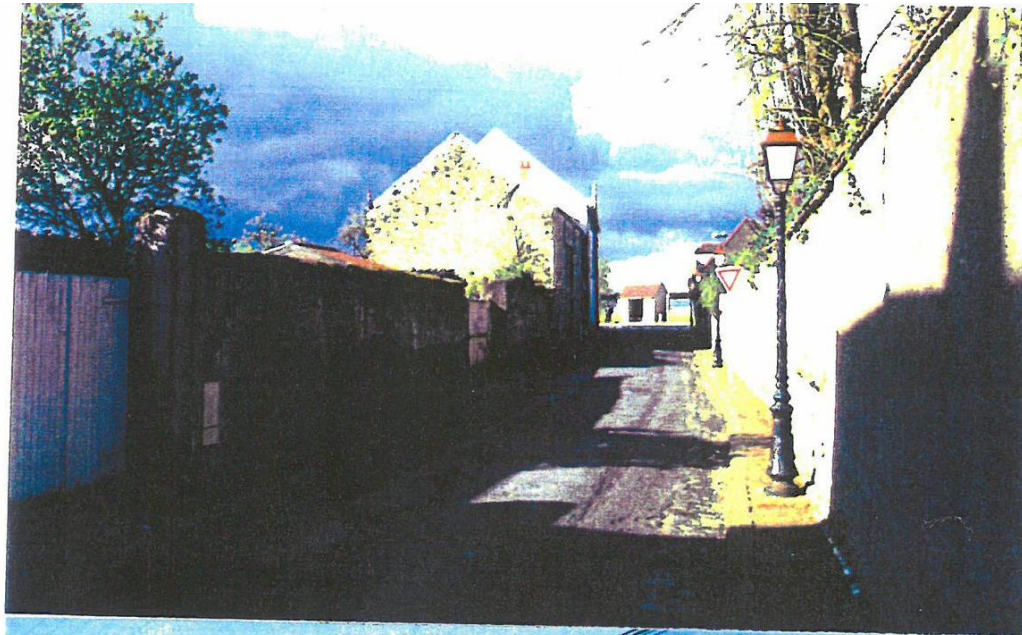


LA CONTINUITE ENTRE LES VOLUMES ESPACES
EST ASSUREE PAR LES MURS DE CLOTURE.



Clôture traditionnelle





30

