

Département de Seine-et-Marne (77)

Commune de Saint-Germain-sur-Morin



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

4

REGLEMENT

APPROBATION

Réalisé et vérifié par MM,

Contrôlé par VC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil Municipal en date du :



SoREPA

99, rue de Vaugirard

75006 PARIS

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	28
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	37
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	48
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	54
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	61
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	62
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX.....	72
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	75
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	76
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	88
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	89
ANNEXES.....	96
ANNEXE I - DEFINITIONS.....	97
ANNEXE 1 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU REGLEMENT.....	103
1.1. UNE OPERATION HQE PEUT AMENER :.....	123
1.2. L’ECO-CONSTRUCTION	124
1.3. L’ECO-GESTION	125
1.4. LE CONFORT ET LA SANTE.....	126
1.5. LE CONFORT ET LA SANTE	127
2..... LES CONTACTS	127

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. ZONAGE

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et en zones agricoles (A), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font apparaître :

a. Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- La **zone UA**, référée au plan par l'indice UA, qui correspond au centre ancien de la commune de Saint Germain sur Morin.
- La **zone UB**, référée au plan par l'indice UB, qui correspond aux extensions du bourg.
- La **zone UC**, référée au plan par l'indice UC qui correspond au lotissement du Grand Morin.
- La **zone UD**, référée au plan par l'indice UD, qui correspond aux hameaux implantés sur le coteau dans un contexte très naturel, pour lesquels on ne souhaite pas de densification.
- La **zone UE**, référée au plan par l'indice UE, qui correspond aux sites d'équipements.
- La **zone UX**, référée au plan par l'indice UX, qui correspond aux sites d'activités artisanales, commerciales et de bureaux.

b. Les zones à urbaniser dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

Les zones à urbaniser à court et moyen terme :

- La **zone 1AU**, référée au plan par l'indice 1AU, **zone d'extension mixte, à court et moyen terme**, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement de la zone est encadré par deux orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones à urbaniser à long terme :

- La **zone 2AUx** référée au plan par l'indice 2AUx, zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée à **long terme** sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU. Sa vocation est **mixte**. L'aménagement de la zone est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation. **Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUx, le PLU devra être révisé et devra intégrer l'étude « entrée de ville »** prévue à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et diminuer ou supprimer la marge de retrait qui est de 75 m par rapport à l'axe de la RD 934.

c. Les zones naturelles et forestières, dans lesquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement sont :

- La **zone N** référée au plan par l'indice N, qui correspond aux grandes entités naturelles de la vallée et des coteaux boisés.
- Le **secteur Ne** référé au plan par l'indice Ne qui correspond au site permettant l'accueil d'équipements en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert.
- Le **secteur Nh**, référé au plan par l'indice Nh, qui correspond aux constructions situées dans **des zones isolées ou sensibles**, dans la vallée ou sur les coteaux notamment

d. Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement sont :

- La **zone A** référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole. Cette zone recouvre les espaces agricoles principalement représentés sur le plateau. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

Le plan de zonage peut, en plus du découpage des zones, faire figurer des éléments précis :

e. Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent alors des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Il s'agit des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.

f. Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés ou à créer (EBC) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

g. Les Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger (EPP), toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

h. Les bâtiments remarquables et éléments du patrimoine à protéger

Il s'agit des bâtiments et éléments du patrimoine à protéger (article L.123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme).

2. REGLEMENT

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV et V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :

- les constructions à usage de logement
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg ancien de Saint Germain sur Morin. Le tissu est composé notamment de bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services publics. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Quelques constructions sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **plantations d'alignement** » en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'activités agricoles.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UA :

- les logements et les hôtels
- les constructions destinées aux activités artisanales qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 150m².

- les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 500m².
- Une seule nouvelle annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- les commerces, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et à condition que la surface de plancher n'excède pas 250m².
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 100m².
- En bordure de la rue de Paris, de la rue du Général de Gaulle et de la place de la mairie la transformation de commerces ou d'artisanat en rez de chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la création d'hôtel.
En cas de reconstruction, la proportion dans la surface de plancher destinée à l'artisanat ou au commerce ne peut être inférieure à la proportion initiale.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 2m dans une bande de 12m de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.

Dans le cas d'absence de construction implantée en retrait de 2m par rapport à l'alignement des voies publiques, la continuité visuelle de l'alignement devra être assurée par la construction d'un mur de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Au-delà de la bande de 12 m, le terrain devra être paysagé.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 12m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées de la manière suivante :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 3 m minimum pour les façades aveugles et sinon à 4m des limites séparatives.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- Soit sur les deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport à une limite séparative latérale, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

ARTICLE UA.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°1 : La mairie ou Hôtel de Giresme
- n°2 : L'ancienne mairie, place de la mairie
- n°3 : demeure, parcelle 114 (arrière de l'église)
- n°4 : demeure – 6, place de la mairie
- n°5 : Eglise, place de la mairie
- n°6 : monuments aux morts, accolé à l'église
- n°7 : mur de clôture - 17, rue du Gal de Gaulle
- n°8 : porche, parcelle 114
- n°9 : cour – 35, 37 et 39, rue Mondet
- n°10 : cour au N°7, rue Mondet
- n°11 : bâti et cour au 27, rue de Paris
- n°12 : demeure – 13, rue Mondet
- n°13 : demeure - 32, rue de Paris
- n°15 : demeure – 3, rue Mondet
- n°16 : demeure – 9, rue Mondet
- n°17 : demeure – 10, rue de Paris
- n°19 : devanture – 19, rue de Paris
- n°21 : lucarne-fronton -34, rue de Paris
- n°22 : lucarne à guitare - cour au 21, rue de Paris

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou trois pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m² est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

g) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m80.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera égale à 1,50 mètre;
- soit d'un mur bahut surmonté de grilles simples métalliques à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.

En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit. La hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètre.
- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- soit sur une profondeur de 8m depuis la construction, de type panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

h) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

ARTICLE UA.12- STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 mètres carrés par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA12 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création sur la parcelle du logement, d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 30 m² et 70 m²,
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 70 m².

- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

Chaque logement disposera d'au moins une place couverte.

Constructions à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

Constructions à usage de bureaux :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activités commerciales:

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3 - Stationnement des deux roues :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitations supérieures à 220 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Surfaces en pleine terre : 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone urbaine mixte concerne principalement les extensions du bourg de Saint-Germain-sur-Morin. Elle regroupe principalement des secteurs à usage d'habitat (opérations groupées et des constructions au coup par coup), ainsi que des équipements et petites activités commerciales.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **plantations d'alignement** » en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UB :

- les logements et les constructions à usage hôtelier.
- les commerces et activités artisanales, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et à condition que la surface de plancher n'excède pas 100m².

- les surélévations et les aménagements d'un bâtiment changeant de destination à condition que ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires à la surface de plancher comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- Une seule nouvelle annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m².

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte publique ou privée, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent (secteurs hors urbanisation constituée).

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 6 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- Soit sur les deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport à une limite séparative latérale, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°14 : Demeure – 25, rue de la gare
- n°18 : Demeure – 2, rue de Melun
- n°26 : Demeure – 27, rue de la gare

- n°33 : demeure – 4, rue de Melun
- n°34 : demeure – 6, rue de Melun
- n°35 : demeure – 35, rue de Paris

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou trois pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m² est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

g) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m80.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC-aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

L'ouverture des portails à vantaux ne devra pas empiéter sur la voie publique.

Dans les rues des Noues et des Quatre Vents, seuls les portails coulissants seront autorisés.

En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- soit sur une profondeur de 8m depuis la construction, de type panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

h) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 mètres carrés par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

Pour le chemin du pressoir à cidre, l'impasse du clos des Rhesnes et la rue Jean-Pierre Timbaud, il est interdit de clôturer les places de stationnement dites « de jour ».

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de logements :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 30 m² et 70 m²
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 70 m²

- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

Chaque logement disposera d'au moins une place couverte.

Constructions à usage de bureaux :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activités artisanales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

Constructions à usage d'activités commerciales:

Il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m² de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3 - Stationnement des deux roues :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitations supérieures à 220 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- d'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

Surfaces en pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au lotissement du Grand Morin, zone de constructions individuelles, réalisée sous la forme d'opération d'ensemble.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôts ou d'hôtel.
- Les constructions à usage d'activités agricoles.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UC :

- les aménagements d'un bâtiment changeant de destination à condition que ne soit pas créé plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaires à la surface de plancher comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- Une seule nouvelle annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- les bureaux qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 50m².

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte publique ou privée, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

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

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 4m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 4 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- Soit sur les deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport à une limite séparative latérale, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

Toute extension au-dessus des garages est interdite.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à l'exception des annexes ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions annexes accolées ne doit pas excéder 4m.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Toitures

Pentes

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou trois pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

b) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

c) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

d) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

e) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m² est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

f) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m50.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC-aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;

En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- soit sur une profondeur de 8m depuis la construction, de type panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

g) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 mètres carrés par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²,
 - deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 30 m² et 70 m²
 - trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 70 m².
- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

Chaque logement disposera d'au moins une place couverte.

Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Surfaces en pleine terre : 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux hameaux implantés de manière plus isolée sur le coteau dans un contexte très naturel, et pour lesquels on ne souhaite pas de densification (Montguillon, les Jouvignes,...). Il s'agit principalement d'habitat pavillonnaire, établi le long des voies.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifiés en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UD, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnés à l'article UD.2,
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger ».

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UD :

- Le changement de destination des constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- La création de constructions à usage de logements,

- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- Une seule nouvelle annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un accès ne peut desservir qu'un seul logement.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte publique, privée ou privée à statut public, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

La largeur minimale de l'emprise d'une nouvelle voie est fixée à 7 mètres (chaussée et trottoirs compris) dans le cas de la desserte de plus d'un logement et / ou construction en double front et dans le cas d'opérations groupées.

En cas de création d'une voie de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. La voie de desserte devra être carrossée et viabilisée avec les réseaux nécessaires.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles est de 900 m² dans les zones d'assainissement non collectif.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions devront être implantées dans une bande de 20 m comptée à partir de la voie publique et avec un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Pour les constructions en fonds voisin, la bande de 20 m est également comptée à partir de la voie publique et non à partir de l'accès à la parcelle. Un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques devra aussi être respecté pour les constructions en fonds voisin.

Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la voie publique, seuls sont autorisés les annexes, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.

L'implantation des constructions par rapport à une voie publique ou à une voie privée ou à une voie privée à statut public se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans le cas d'opérations groupées, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée de la construction jusqu'à la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Les annexes isolées qui sont liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, l'annexe doit être implantée avec un recul minimum égal à 3 m.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

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

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°23 : Ferme - 50, rue des boulangers
- n°24 : Ferme – parcelle 215, voie communale N°2 de Magny-le-Hongre à Saint Germain
- n°28 : Lavoir – angle chemin des boulangers et chemin de la Baudette
- n°29 : Lavoir – parcelle 174 – rue de Saint Quentin
- n°31 : Maison de cantonnier, route de Melun
- n°32 : Puits – 19, rue de Saint Quentin

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou trois pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m² est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

g) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m80.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC-aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. **Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.**
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.
- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- soit sur une profondeur de 8m depuis la construction, de type panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

h) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

ARTICLE UD.12 – STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 mètres carrés par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA12 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création sur la parcelle du logement, d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²,
 - deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 30 m² et 70 m²,
 - trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 70 m².
- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE UD.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Protections :

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Surfaces en pleine terre : 65% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone accueille les principaux équipements de la commune.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant « **plantations d'alignement** » en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage de logement sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions à usage d'hôtel sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions à usage de bureaux sauf cas visé à l'article UE.2,
- les constructions à usage agricole, d'activités industrielles, d'entrepôts, de commerces et d'activités artisanales.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UE :

- Les logements à condition qu'ils soient justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité et qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble lié à l'implantation d'équipements collectifs. »

- les bureaux à condition qu'ils soient en lien avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les hôtels à condition qu'ils soient en lien avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE UE.3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les façades des constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,
- soit en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées de la manière suivante :

- soit sur les limites séparatives,
- soit sur une limite séparative et en retrait de l'autre limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 3 m minimum pour les façades aveugles et sinon à 4m des limites séparatives.

Les annexes isolées qui sont liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, l'annexe doit être implantée avec un recul minimum égal à 1,5 m.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'hôtel et de bureaux ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UE.12 – STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Les normes au paragraphe 2 du présent article constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3 - Stationnement des deux roues :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

L'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- d'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

Surfaces en pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX couvre les secteurs réunissant une ou plusieurs activités économiques (activités artisanales, commerciales, de bureaux et les entrepôts en lien avec ces trois catégories d'activités).

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UX, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage de logement sauf cas visé à l'article UX.2,
- les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UX :

- les logements à condition qu'ils soient réservés au gardiennage, justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité, et intégrés dans l'architecture des constructions à usage d'activité.
- les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

ARTICLE UX.3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 6 mètres au minimum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait :

- d'au moins 8 m par rapport à l'alignement de la RD 934 ;
- d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

A l'exception des locaux annexes (constructions de faible importance en lien avec les activités autorisées, destinées au contrôle des entrées, au stockage de cycles, etc.), les constructions neuves doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des limites de zones urbaines mixtes (limites latérales et limites de fond de parcelle), l'implantation des constructions neuves par rapport aux limites séparatives doit se faire :

- Soit sur une limite séparative latérale,
- Soit en retrait d'au moins 5 m.

En limite de zone urbaine mixte (limites latérales et limites de fond de parcelle), un retrait de 5 m minimum est imposé.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 60 % de la superficie du terrain.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m de hauteur totale au faîtage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux et toitures

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

b) Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 m, sauf en cas de justification de sécurité.

Sur le domaine public comme en limites séparatives, la clôture sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues -de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures sur limites latérales et limites de fond de parcelle en contact avec des zones urbaines mixtes devront être doublées de haie vive.

c) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 mètres carrés par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage de logements :

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins:

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 30 m² et 70 m²
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 70 m²

Constructions à usage de bureaux :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activités industrielles et artisanales:

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Les établissements de plus de 250 m² recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Constructions à usage d'activités commerciales :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3 - Stationnement des deux roues :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, activités industrielles et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Ils devront être plantés avec au minimum un arbre de haute tige d'une circonférence au moins égale à 16-18 cm mesurés à 1 m du sol pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les clôtures sur le domaine public et en limites séparatives devront être doublées de haie vive.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

Surfaces en pleine terre : 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone d'extension à vocation mixte, à court et moyen terme, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement de la zone est encadré par deux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone 1AU :

- les activités commerciales, de bureaux et d'hôtel à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 200 m².
- Une seule annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 7 mètres au minimum. La largeur utile de la chaussée sera de 4,5 m. Les voies devront comporter des aménagements visant à limiter la vitesse des automobiles (exemple : plateau piétonnier avec passage rétréci pour les véhicules).

Au moins un trottoir de 1,4 m de large au minimum sera aménagé d'un côté de la chaussée pour permettre le passage des personnes à mobilité réduite. Le trottoir devra être libre de mobilier urbain et tout autre obstacle éventuel. Les bordures des trottoirs seront non anguleuses et feront moins de 6 cm de haut. La priorité des cheminements piétons devra être assurée dans les traversées des voies.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 6 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- Soit sur les deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport à une limite séparative latérale, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

Pour les constructions nouvelles situées en façade de la rue de Montguillon, exception faite des annexes isolées, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Toitures

Pentes

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou **trois** pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

b) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

d) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

e) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m² est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.
Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

f) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m60 pour les clôtures sur voie et 1m80 pour les clôtures en limite séparative.

Clôtures sur voies :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- soit sur une profondeur de 8m depuis la construction, de type panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

g) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 mètres carrés par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Il est interdit de clôturer les places de stationnement dites « de jour ».

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de logements :

- une place de stationnement pour une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 30 m²,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 30 m² et 70 m²
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 70 m²

- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

Chaque logement disposera d'au moins une place couverte.

Constructions à usage de bureaux :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activités commerciales:

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m² de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3 - Stationnement des deux roues :

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitations supérieures à 220 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Protections :

Les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- d'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

Surfaces en pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AUx référée au plan par l'indice 2AUx, zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée à moyen/long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU. Sa vocation est d'accueillir des activités économiques.

L'aménagement de la zone est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUx, le PLU devra être révisé et devra intégrer l'étude « entrée de ville » prévue à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et diminuer ou supprimer la marge de retrait qui est de 75 m par rapport à l'axe de la RD 934.

ARTICLE 2AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 2AUx, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Toute occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2 de la zone 2AUx.

ARTICLE 2AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone 2AUx, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone.
- les activités commerciales, artisanales et de bureaux
- les ouvrages et installations d'infrastructures,
- les habitations si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise.

ARTICLE 2AUx.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les façades des constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 6m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 2AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des limites de zones urbaines mixtes (limites latérales et limites de fond de parcelle), l'implantation des constructions neuves par rapport aux limites séparatives doit se faire :

- Soit sur une limite séparative latérale,
- Soit en retrait d'au moins 5 m.

En limite de zone urbaine mixte (limites latérales et limites de fond de parcelle), un retrait de 15 m minimum est imposé.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 2AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.11- ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.12- STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AUx.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N se décline en plusieurs secteurs :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N qui correspond aux grandes entités naturelles de la vallée et des coteaux boisés. Elle inclut aussi des constructions pour lesquelles on ne souhaite aucun développement étant donné leur situation en zone sensible.
- **Le secteur Ne**, référé au plan par l'indice Ne qui correspond aux sites permettant l'accueil d'équipements en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert et/ou de tourisme fluvial. Ce secteur permet également l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le **secteur Nh**, référé au plan par l'indice Nh, qui correspond aux constructions situées dans **des zones isolées ou sensibles**, dans la vallée ou sur les coteaux.

Une partie de cette zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI)** de la vallée du Grand Morin partie aval (approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006).

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantation d'alignement** » en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » et « plantation d'alignement » identifié en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités commerciales, artisanales, industrielles, et de bureaux
- Les entrepôts,
- La création de constructions à usage de logement ou d'hébergement hôtelier,
- La création de constructions à usage d'activités agricoles,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2 de la zone N.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

En zone N, hormis les secteurs Ne et Nh, sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone N :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires à la gestion forestière et à la gestion des haras, à condition que la construction s'intègre parfaitement dans le site naturel et qu'elle ne présente pas plus de 25 m² de surface de plancher.

En secteur Ne, sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 du secteur Ne :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert et/ou de tourisme fluvial.

En secteur Nh, sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 du secteur Nh :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise au sol à la date à partir de laquelle le PLU est opposable
 - Une seule nouvelle annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
 - le changement de destination des constructions existantes

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et aux « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Un accès ne peut desservir qu'un seul logement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 7 mètres au minimum.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est de 900 m².

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des extensions et des annexes*, les façades des constructions devront être implantées dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement avec un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, seuls sont autorisés les annexes, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, celle-ci doit être réalisée en rez-de-chaussée dans le prolongement de la construction existante, avec une marge de recul au moins égale à celle de la construction existante.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée à partir de la construction jusqu'à la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale,
- Soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée avec un recul minimum égal à 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ne, pour les constructions et installations en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert :

- o l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire à partir de la date à laquelle le PLU est opposable.
- o la création d'annexes* est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur Nh, pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

- o l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise au sol à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- o Une seule nouvelle annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle en cas d'aménagement ou de réhabilitation dans le volume existant sans changement de destination d'une construction existante.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°20 : passerelle sur le Grand Morin
- n°25 : moulin vieux - 7, rue des prés
- n°36 : la gare et sa halle

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Pentes

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux ou trois pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

Couleurs et matériaux

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

c) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...)
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m² est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

g) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. **Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.**
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.
- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- soit sur une profondeur de 8m depuis la construction, de type panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

h) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 mètres carrés par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de logements :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA12 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création sur la parcelle du logement, d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 30 m² et 70 m²,
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 70 m².

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- Malgré toutes dispositions contraires, cet article entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger ou plantation d'alignement au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et aux « plantations d'alignement »

Tout individu abattu au sein d'un « espace paysager à protéger » ou d'une « plantation d'alignement », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger » ou d'une « plantation d'alignement », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Surfaces en pleine terre : 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre les espaces agricoles principalement représentés sur le plateau. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Une partie de cette zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI)** de la vallée du Grand Morin partie aval (approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006).

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifiés en application de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités artisanales, industrielles, et de bureaux,
- Les activités commerciales, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les entrepôts, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement hôtelier sauf cas visé à l'article A.2.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A.2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger ».

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

En zone A, sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone A :

- l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux, etc.) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromet pas le caractère de la zone,
- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées et nécessaires à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette. Les constructions neuves liées à une exploitation agricole existante doivent être implantées à une distance inférieure à 50 m du corps de ferme sur l'unité foncière de l'exploitation, sauf contraintes techniques justificatives (telles que présence d'une canalisation de gaz, d'eau ou d'électricité, d'un cours d'eau, d'un fossé, etc.).
- les entrepôts, à condition que leur création soit liée et nécessaire aux activités agricoles,
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les infrastructures permettant la desserte des constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif des zones riveraines.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIES

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit lorsque la construction sera directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est de 900 m².

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement, ou égal à celui d'une construction voisine existante.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 436 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- . 15 mètres de hauteur totale au faîtage pour les constructions à usage agricole.
- . 8 mètres de hauteur totale au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les séchoirs, les silos, etc.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°30 : puits – parcelle 218, voie communale N°2 de Magny-le-Hongre à Saint Germain

Cette construction devra être préservée.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

A l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30° et 45°.

c) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

d) Clôtures

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

Les clôtures devront être constituées d'un grillage et/ou haie vive.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

e) 11.5 Les constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (La teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert). Le blanc pur est interdit.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable dans le cadre d'aménagement ou d'extension mesurées de constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Des écrans végétaux devront être réalisés aux abords des bâtiments agricoles, en tenant compte des contraintes techniques et de fonctionnement. Ces derniers associeront des arbres de haut jet, des arbres traités en cépée et des arbustes, avec un mélange d'essences régionales à feuilles caduques et à feuilles persistantes.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

ANNEXE I - DÉFINITIONS

ACCES

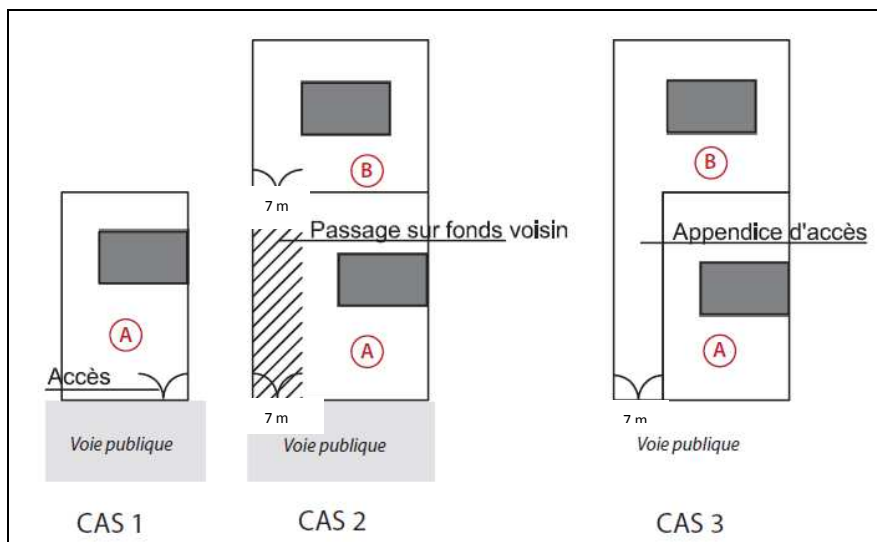
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1)
- Le passage sur fonds voisin : il est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière.
- l'appendice d'accès : il fait partie intégrante de la parcelle en fonds voisin.

Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 7 m.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fonds privé riverain (parcelle privée). On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale).

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

AMENAGEMENT

Tous travaux intérieurs (même créateur de Surface Hors Œuvre Nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

BATI EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

La clôture est ce qui sert à clore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés. Ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une unité foncière.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU fixe des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme.

L'inscription d'un emplacement réservé permet d'éviter que des terrains privés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. Hormis le cas du permis précaire, l'existence d'un emplacement réservé (au profit d'une collectivité publique) permet à l'autorité compétente de refuser le permis de construire.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

ESPECES VEGETALES LOCALES

Par espèces végétales locales ou régionales, sont désignées des plantes adaptées aux conditions de sol et de climat de la région (ou plantes indigènes). Une espèce indigène est une espèce qui croît naturellement dans une zone donnée et qui est donc particulièrement adaptée au climat, à la faune et à la flore qui l'entoure.

Planter une espèce indigène permet d'éviter de déséquilibrer les milieux écologiques, tout en offrant les meilleures chances de maintien et de bonne croissance pour la plante. Elle nécessitera aussi un entretien moindre (pas d'arrosage ni de soins spécifiques) et facilitera une gestion écologique des espaces verts. Par ailleurs, en plantant des espèces locales, on favorise la mise en place de corridors écologiques et le maintien d'une diversité d'espèces animales et végétales présentes traditionnellement.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé 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 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 de la limite en tenant lieu.

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PRL)

Un parc résidentiel de loisirs est un terrain aménagé au sens des articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs, définies comme étant des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (article R111-31).

L'Art. R.111-46 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement non végétales et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il peut recevoir des plantations.

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également *d'unité foncière* (voir ce mot).

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE (ARTICLE L111-3)

Elle est autorisée lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme.

TERRAIN

Voir Unité foncière

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

UNITE FONCIERE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

VUES DIRECTES :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel, les lucarnes, les outeaux, les châssis de toit, etc.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes les ouvertures en sous-sol dont le linteau se situe à moins de 0,60 mètre du terrain naturel, les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher, les portes pleines, les châssis fixes ou à ouverture limitée avec des verres opaques, les escaliers extérieurs, les sas d'entrée de moins de 2 m², les terrasses inaccessibles.

La distance de retrait par rapport à la limite séparative est mesurée perpendiculairement à partir du nu de la façade pour les ouvertures ou du bord extérieur pour les balcons ou les terrasses.

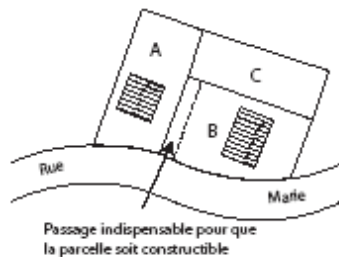
ANNEXE 1 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU RÈGLEMENT

Ces illustrations sont soumises à titre d'exemple. Les ordres de grandeur ici exposés, en termes de marge de recul par exemple n'ont pas de valeur réglementaire sur ces planches.

ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

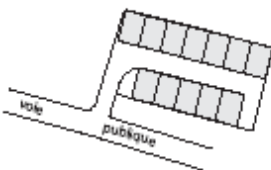
ACCÈS



- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

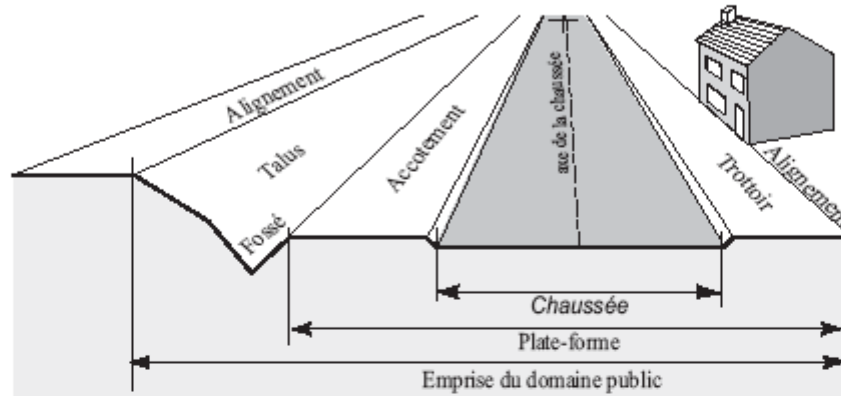
Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

- Sorties de garages



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

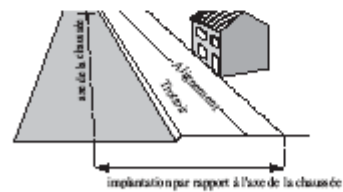
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

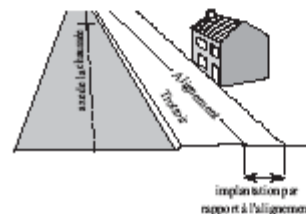
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*

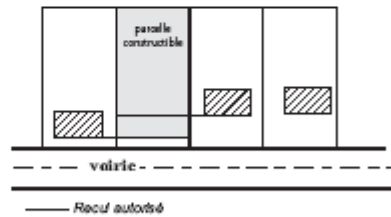


SOREPA

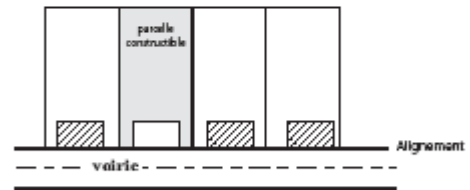
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

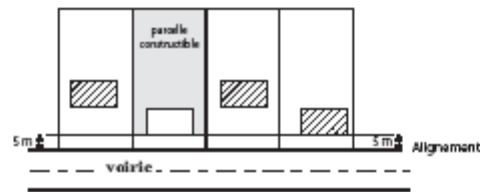
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

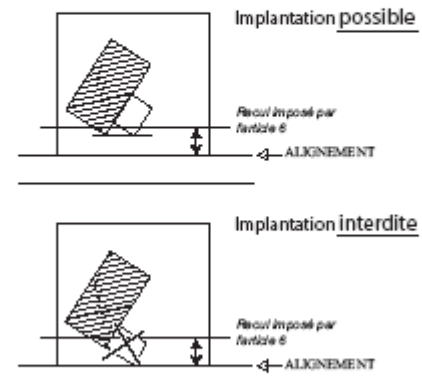
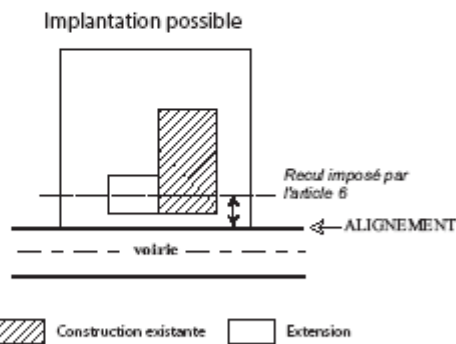


Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



SOREPA

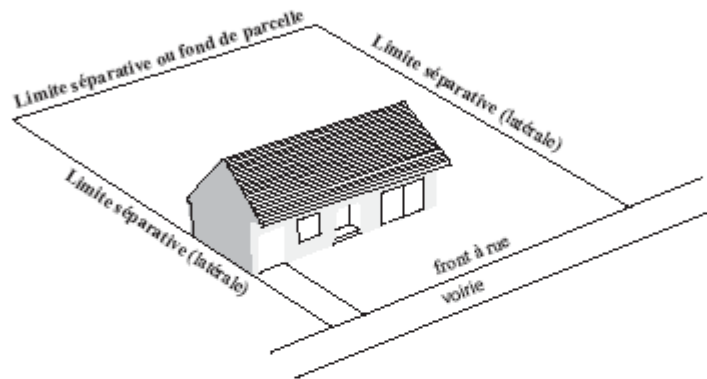
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

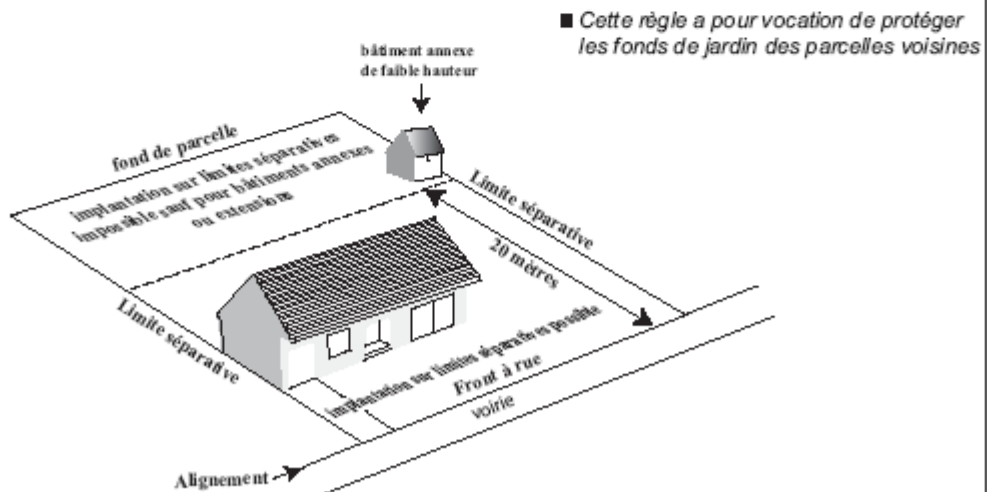
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DEFINITIONS DES LIMITES SEPARATIVES



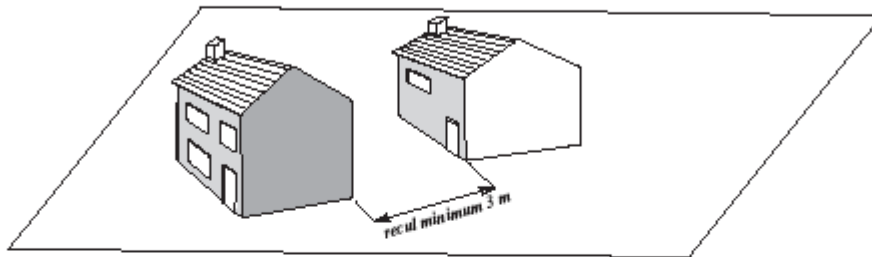
CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SEPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 METRES COMPTEE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSE



SOREPA

ARTICLE 8

I Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment

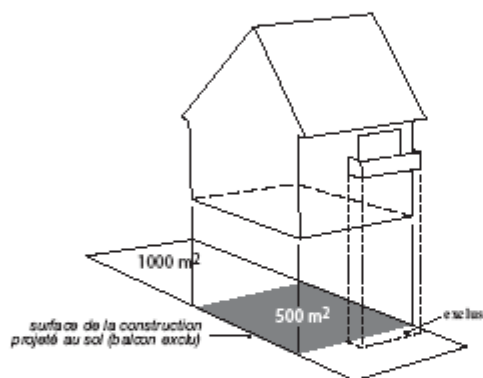


SO REPA

ARTICLE 9

■ *Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain*

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



SOREPA

ARTICLE 10

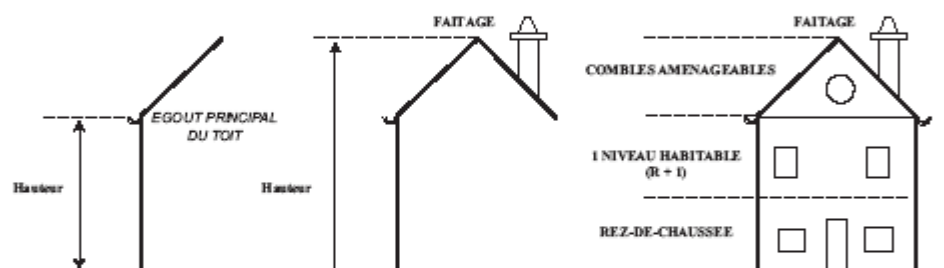
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



SOREPA

ARTICLE 11

■ *L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions.*

LUCARNES



Lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet



Lucarne à croupe
dite capucine

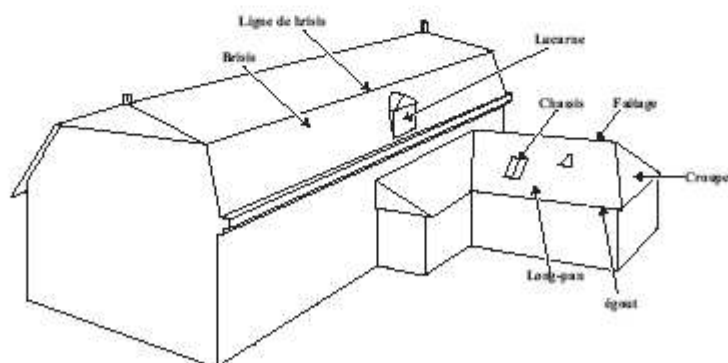


Lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en combles. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

Définition de quelques termes architecturaux

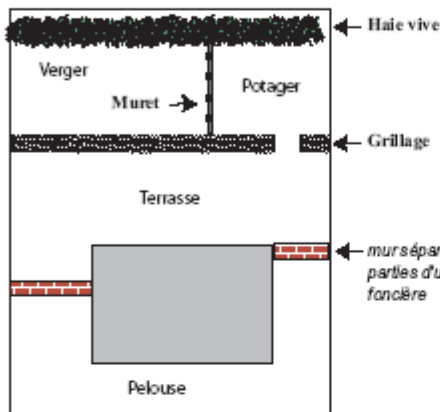


SOREPA

ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

■ La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

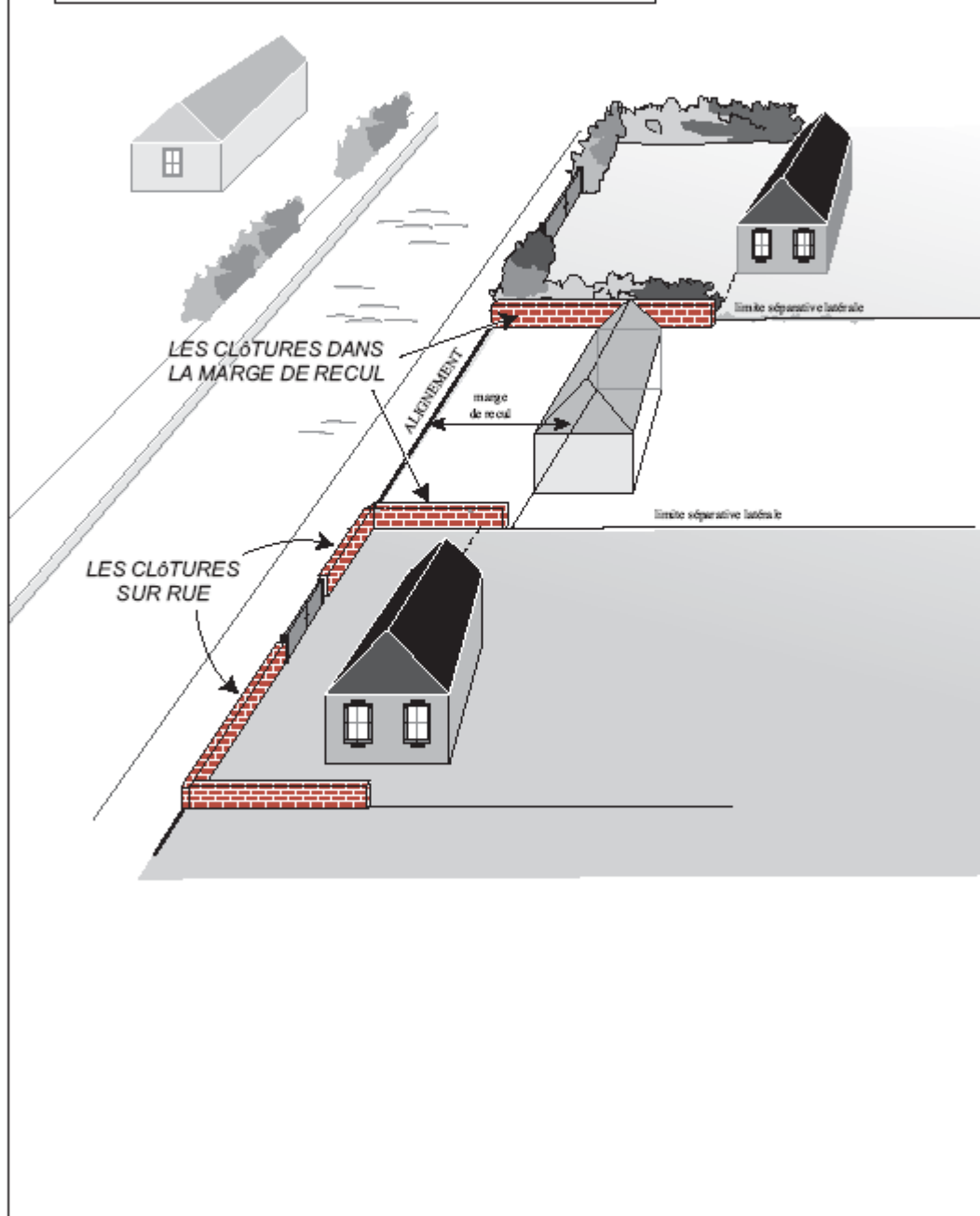
Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

SOREPA

ARTICLE 11

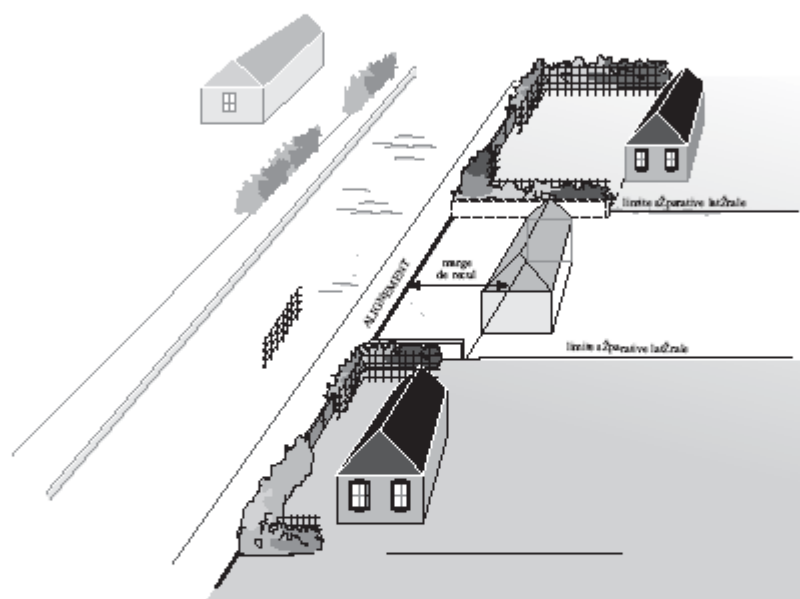
LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



SoREPA

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES



SOREPA

ANNEXE II**Cahier de recommandations architecturales****> Bâtir un projet : définir ses besoins***S'adapter au terrain*

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Implanter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

Orienter sa maison

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

Optimiser les accès

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

S'implanter sur la parcelle

Hormis les contraintes données par la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Implanter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues

sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

Les sens de faîtage

Le faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

Volumes, couleurs et matériaux

Une architecture simple

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Les couleurs de la maison

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

Palette de couleur

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il importe de chercher une teinte neutre et relativement foncée pour les constructions, à l'instar des constructions traditionnelles anciennes.

Restructuration des constructions existantes et entretien-principes généraux

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leur proportion.

Relief et éléments de modénature

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

Les clôtures et les haies

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles doivent être visibles de loin et faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murettes constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Elles sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.
- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpantes.
- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprès, thuyas, laurier,...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

L'architecture contemporaine

Oser innover

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

Nouveaux matériaux nouvelles démarches

La brique de terre cuite

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriqués à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

Le bois

Le bois est un matériau issu aujourd’hui d’une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d’isolation et contribue également à la réduction de l’effet de serre.

Le béton

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

Le métal et le verre

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d’une grande souplesse d’usage et économique. Le double vitrage permet d’agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

L’éco-construction

L’impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s’agit de prendre en compte l’impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c’est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l’impact environnemental de la construction.

La Haute Qualité Environnementale (HQE)

Se référer à l’annexe n°3.

Les énergies renouvelables

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

Les économies d'eau

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

L'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

Agrandir ou créer une ouverture

Les fenêtres

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les couleurs des menuiseries

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses questions en termes de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

Les volets

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrées à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

Récupérer de la lumière

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

TOITURE

Lucarnes-chassis de toit

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

Les projets d'extension

Respecter l'habitat existant

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

Petites interventions

Les terrasses et loggias

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant... Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

Adapter des panneaux solaires

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi, des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

Les balcons

C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie. Quand un balcon a été rajouté, il était soutenu par des pièces métalliques en support.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- **l'éco-construction,**
- **l'éco-gestion,**
- **le confort,**
- **la santé.**

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS	
Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
<p>L'ECO-CONSTRUCTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat • le choix intégré des produits et des matériaux de construction • un chantier à faibles nuisances 	<p>LE CONFORT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • hygrométrique • acoustique • visuel • olfactif
<p>L'ECO-GESTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de l'énergie • de l'eau • des déchets d'activités • de l'entretien et de la maintenance 	<p>LA SANTE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les conditions sanitaires des espaces • la qualité de l'air • la qualité de l'eau

1.1. Une opération HQE peut amener :

- de 30 à 50 % d'économie d'énergie grâce à :
 - une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)

- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
 - des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques...
- de 20 à 50% d'économie d'eau grâce à :
- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression...
 - la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...
- Un bien-être non quantifiable des utilisateurs grâce :
- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
 - à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
 - à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
 - des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE sur lesquelles vos choix pourront intervenir.

Par ailleurs, des guides pratiques sur l'habitat individuel de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) sont consultables en Mairie au service Urbanisme.

PRESENTATION DETAILLE DES CIBLES HQE

1.2. L'Eco-Construction

Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures...).

1.3. L'Eco-Gestion

Cible n°4 : la gestion de l'énergie

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmeur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des énergies renouvelables :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire et ouvre droit à un crédit d'impôts ainsi qu'à une subvention de la Ville.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

Cible n°5 : la gestion de l'eau

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

L'économie en eau potable

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

Concernant les eaux usées domestiques, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, le règlement communautaire incite fortement les propriétaires à retenir au maximum ces eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,

Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

- par **rétenion dans des cuves** (installation de citernes étanches),
Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin, le lavage des véhicules et des locaux.
- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation.
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, brûlés dans une usine d'incinération où l'énergie sera récupérée.
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...).

Pour le tri sélectif des déchets, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

1.4. Le Confort et la Santé

Cible n°7 : le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30% et 70% afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

Cible n°8 : le confort acoustique

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès la conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

Cible n°9 : le confort visuel

Favoriser l'éclairage naturel

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

1.5. Le Confort et la santé

Cible n°10 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°11, n°12 et n°13 : la qualité sanitaire de s espaces, la qualité de l'air et de l'eau

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

2. Les contacts

- Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable
- Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Seine et Marne (CAUE)

