

Département de : la MARNE

Commune de : MŒURS-VERDEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération
du 14 Décembre 2016
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le 22 Mars 1981

Prescription du PLU le 26 Novembre 2014

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare

10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU.....	8
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 - ZONE U	9
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....	19
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
CHAPITRE 1 - ZONE A.....	28
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	36
CHAPITRE 1 - ZONE N	36
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	45
TITRE VII - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	46
TITRE VIII - ARTICLES L.151-19 et L.151-23° DU CODE DE L'URBANISME.....	47
TITRE IX - ANNEXES	48
9.1/ ESSENCES INVASIVES INTERDITES.....	48
9.2/ PLACES DE STATIONNEMENT	51

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Note : Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme selon sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de MŒURS-VERDEY, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Article R111-26 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

(ancien article Art. R.111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L151-43. Conformément à l'article L152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal n°2016/06 en date du 16 mars 2016, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

Ainsi, sont soumise à déclaration préalable sur tout le territoire, les clôtures situées le long des voies et emprises publiques et pour les clôtures situées en limite séparative, celles situées dans le secteur UY et les parcelles en 1AU au droit de la rive des Pantes.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est réglementé par les articles R111-32 à R111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R111-37 et R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R111-47 à R111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

La commune a instauré le permis de démolir sur son territoire par délibération n°2016/05 en date du 16 mars 2016.

H) Archéologie préventive

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Champagne-Ardenne – Service régionale de l'archéologie (3 faubourg Saint-Antoine - CS 60449 - 51037 Châlons-en-Champagne).

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R 151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R 151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R 151-22 et R151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R 151-24 et R151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R151-9 à R151-49.

Toutefois, la commune ayant commencé sa révision du POS par élaboration du PLU en amont du décret du 28 Décembre 2015, la structure du règlement reprend les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 1^{er} Janvier 2016).

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone U est une zone urbaine à vocation mixte entièrement équipée.
Certaines parcelles sont concernées par une orientation d'aménagement

Elle comprend deux secteurs :

- Uc : secteur permettant l'accueil temporaire de caravanes
- Uy : secteur à vocation économique

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend :

- Le **secteur An**, secteur inconstructible
- Le **secteur Azh**, secteur inconstructible en zone potentiellement humide

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- Le **secteur Nh** désigne les sites d'habitat isolé en zone naturelle.
- Le **secteur Nj** désigne des espaces de jardins.
- Le **secteur Nzh** désigne un secteur inconstructible en zone potentiellement humide

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.



3.6 - EMBLEMENTS RESERVES (ARTICLE R151-50 DU CODE DE L'URBANISME)

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures bleues croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.



3.7 - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques figurés au plan par les symboles ci-contre et un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

	Bois concerné par une servitude d'utilité publique		
	Espace arboré singulier		Linéaire d'arbres ou haie
	Elément ponctuel		Sente communale
			Rû

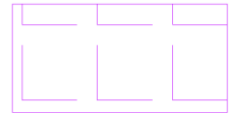
3.8 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

Zones définies au regard de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 précisant que les constructions nouvelles situées dans l'emprise de la RN4 sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique.



3.9 - ZONE AVEC ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zones définies au regard de la sensibilité paysagère avec la vallée du Grand Morin. Les parcelles concernées sont en zones U, 1AU ou Nj.



ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

Article L152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

La **construction principale** est la construction la plus importante en terme de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.

Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique... Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE U

La zone U est une zone urbaine à vocation mixte entièrement équipée.

Elle comprend deux secteurs :

- Uc : secteur permettant l'accueil temporaire de caravanes
- Uy : secteur à vocation économique

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone U y compris dans les secteurs Uc et Uy :

- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires et liés à une construction et les exploitations de carrières.
- Les dépôts s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'activité économique.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes en dehors de bâtiments déjà existants au moment de l'approbation du PLU.
- Les campings et caravanings.
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisir.
- Les bâtiments agricoles hors ceux autorisés à l'article 2.

En plus dans la zone U et le secteur Uc uniquement (Uy exclu) :

- Les bâtiments et installations industriels.

En plus, dans le secteur Uy uniquement (zone U et secteur Uc exclus) :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines y compris) hors logement de gardiennage selon les conditions définies dans l'article 2.

ARTICLE U 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. – RAPPEL

- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (R.421-23 du code de l'urbanisme).

- Dans les zones définies au regard de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001, il est précisé que les constructions nouvelles situées dans l'emprise de la RN4 sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique.
- Les parcelles situées dans les zones de danger du pipeline ou de la conduite de gaz doivent respecter les prescriptions édictées par les gestionnaires de ces réseaux.
- Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les parcelles situées dans le cône de vue de la Vallée de Grand Morin et identifiées sur le plan de zonage sont soumises à une orientation d'aménagement et de programmation (pièce 4 du présent dossier de PLU).

2.2. - SONT ADMIS

Dans toute la zone U y compris dans les secteurs Uc et Uy :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif
- Les constructions ou le changement de destination à destination de :
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerces
 - artisanat
 - entrepôt uniquement si celui-ci est lié et nécessaire à l'activité
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.
- Les constructions sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation pour les parcelles concernées.

En plus dans la zone U et le secteur Uc uniquement (Uy exclu) :

- Les constructions ou le changement de destination à destination de :
 - habitat, y compris les extensions, les annexes et les piscines
 - activité agricole pour des constructions, extensions et annexes liées à l'activité agricole uniquement s'il s'agit de constructions en lien avec une exploitation agricole existante au moment de l'approbation du PLU, notamment pour des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits de la ferme).

En plus, dans le secteur Uc uniquement (zone U et secteur Uy exclus) :

- Le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme.

En plus, dans le secteur Uy uniquement (zone U et secteur Uc exclus) :

- Les constructions ou le changement de destination à destination :
 - Industrie
 - Habitat, répondant à l'ensemble des conditions suivantes :
 - 1 seul logement de gardiennage par activité
 - le logement doit être intégré dans le volume des bâtiments d'activités
 - la surface de plancher maximale est de 70 m²
- Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient destinées à la distribution du carburant automobile ou à la consommation domestique et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution, et d'éviter la propagation.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- En bordure de la RN 4, aucun nouvel accès n'est autorisé.
- Le long de la RD346, les nouveaux accès sont autorisés sous réserve d'obtenir une autorisation de voirie auprès de l'autorité compétente.

3.2. - VOIRIE

- Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.
- L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 m.
- Les voies existantes qui n'atteignent pas les normes précédemment définies doivent tendre vers celles-ci au fur et à mesure de la réalisation de projets nouveaux.
- Les voies en impasse devront avoir une aire de retournement adaptée exempte de tout stationnement.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction qui le requiert doit avoir un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.
- La configuration du terrain ne peut en aucun cas gêner ou entraver l'installation ou le bon fonctionnement du système d'assainissement à mettre en place.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Eaux pluviales :

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique uniquement, l'excédent des eaux pluviales de l'unité foncière pourra être reversé dans le domaine public, sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4.1.3.- Autres réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Les branchements privés des constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution, de fibre optique, dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions (hormis celles concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation) doivent être implantées soit :

- à l'alignement
- avec un recul minimal de 3 m. par rapport à l'alignement.

6.2. Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions peuvent se faire dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.

6.3. Les constructions concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être implantées soit :

- à l'alignement
- avec un recul minimal de 3 m. par rapport à l'alignement

et être dans leur totalité dans une bande d'implantation n'excédant pas 25 mètres de recul par rapport à l'alignement.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.

Dans la zone U et le secteur Uc uniquement (Uy exclu) :

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit de limite à limite.

7.2. Lorsque la construction n'est pas en limite :

- les constructions principales, les extensions et les bâtiments d'activités doivent respecter un recul minimal selon la règle du $h/2$, (la distance de tout point du bâtiment ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points) sans être inférieure à 3 m,
- les annexes, y compris les piscines doivent respecter un recul de 2 m minimum.

Dans le secteur Uy uniquement (zone U et secteur Uc exclus) :

7.3. Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 10 mètres en limite sud du secteur vis-à-vis de l'église
- 5 mètres des autres limites séparatives.

Dans toute la zone U y compris dans les secteurs Uc et Uy :

7.4. Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions peuvent se faire dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.

7.5 Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 m des berges des cours d'eau.

7.6. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone U et le secteur Uc uniquement (Uy exclu) :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur maximale autorisée pour toutes les constructions est de 12 m au faîtage.

10.2. Dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiment ne respectant pas cette hauteur, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans toutefois augmenter sa non-conformité.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

ARTICLE U 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

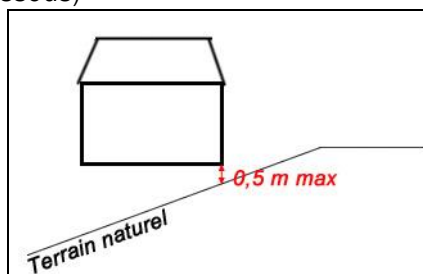
- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions visibles ou en relation avec la vallée du Grand Morin, la notice et les documents graphiques, joints à toute demande d'autorisation, devront permettre d'apprécier l'insertion du projet dans le site, depuis le fond de vallée, en intégrant les aménagements paysagers avec les végétaux à leur stade de plantations puis à leur maturité.
- Toute architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondin avec madrier, maison bretonne, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou éléments de construction étrangers à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble. De même, les extensions et annexes seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment les teintes des façades, des toitures, des menuiseries et ferronneries. Les architectures qui ne

s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations de Haute Qualité Environnementale ou d'aménagements durables, dans la mesure où leur bonne intégration dans leur environnement est assurée.

- Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg et des hameaux ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique, mais doivent s'intégrer au caractère architectural du village.

11.2. - IMPLANTATION – FORME

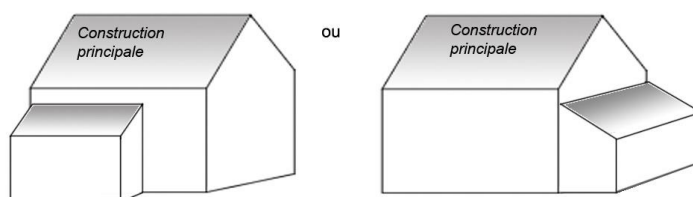
- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.
(Voir schéma explicatif ci-dessous)



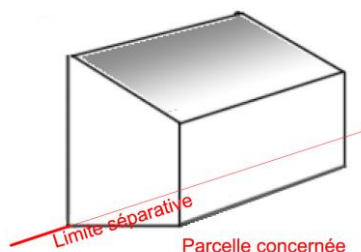
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

11.3. - TOITURES

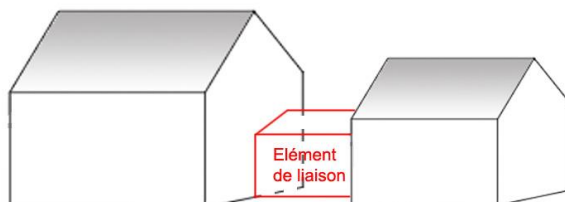
- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou répondent à un projet architectural qui le justifie.
- Les toitures seront à deux pans, sauf exceptions précisées ci-dessous :
 - Les toitures à 4 pans sont autorisées, sauf dans le secteur Uy, uniquement pour les constructions présentant une ligne de faîtage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour (cf schémas ci-dessous) :
 - A) les extensions en prolongement en avancée de la toiture ou perpendiculaires à un mur pignon



- B) les annexes situées en limite séparative lorsque la pente de la toiture est perpendiculaire à la limite



- C) les éléments de liaison entre deux constructions



- La pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 35 et 45°, sauf pour les constructions situées dans le secteur Uy.
- Les toitures seront de ton rouge vieilli à brun ou de ton ardoise.
- Les tuiles noires vernissées et les tuiles de forme canal sont interdites.
- Les toitures accueillant des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir l'aspect d'une verrière et ces derniers ne doivent pas être saillants.
- Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

11.4. - MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- Les enduits de couleurs vives, ou très foncés que ce soit pour les façades, les clôtures pleines ou les barreaudages.
- Les bardages brillants (type métalliques...) ou en rondins.
- Les matériaux destinés à être recouverts, laissé nus, sans enduits.

11.5. - CLOTURES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire pour celles :

- *donnant sur le domaine public*
- *situées en limite séparative pour le secteur Uy*

La clôture n'est pas obligatoire.

Pour les clôtures à l'alignement :

Les clôtures pourront être constituées soit :

- de murs pleins
- de grillage doublé ou non d'une haie
- d'une haie
- d'un muret bas surmonté ou non d'un barreaudage.

Sont interdits les murs préfabriqués type palplanches béton.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 mètre.

Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

Pour les clôtures en limite séparative dans le secteur Uy :

Il est demandé une clôture pleine, d'une hauteur comprise entre 2 et 2,5 m.

11.6. - DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

Les pompes à chaleur, les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées et les blocs de climatisation doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- Pour les constructions à usage d'habitation (hors logement social), il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement, en plus du stationnement couvert s'il existe, sur l'unité foncière.
- Pour les constructions à usage d'activité, le stationnement doit être adapté à l'activité et prendre en compte les employés, les livraisons, les visiteurs...

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone U y compris dans les secteurs Uc et Uy :

- Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.
- Les haies plantées en limite du domaine public devront être d'essences locales et non en résineux.
- La liste des essences invasives interdites, présentées en annexe du règlement, doit être prise en compte.

En plus, dans la zone U uniquement (secteurs Uc et Uy exclus) :

- Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation, portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et y être éventuellement incorporé.
- Il est demandé une surface minimale d'espaces verts ou de surfaces perméables de 20% minimum. Ces plantations auront un maximum de 20% de résineux.
- Il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier par 200 m² de terrain non bâti.

En plus, dans la zone U concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation :

La frange végétale est constituée d'arbustes d'essences variées (au moins 3 essences différentes). Les plantations sont continues, mais peuvent présenter des variations de hauteur comprises entre 0,5 et 1,80 m.

En plus, dans le secteur Uy uniquement (Zone U et secteur Uc exclus) :

- Il est demandé une surface minimale d'espaces verts ou de surfaces perméables de 10% minimum. Ces plantations auront un maximum de 20% de résineux.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Ainsi, il est recommandé de :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réservation de fourreaux pour la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte.

Les constructions et installations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du présent dossier de PLU).

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires et liés à une construction et les exploitations de carrières.
- Les dépôts s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'activité économique.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les campings et caravanings.
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisir.
- Les bâtiments et installations agricoles.
- Les bâtiments et installations industriels.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les constructions et installations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du présent dossier de PLU).

2.2. - SONT ADMIS

Les constructions et installations précisées ci-après sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisée en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

- Les constructions sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif
- Les constructions et installations à destination de :
 - habitat, y compris les extensions, les annexes et les piscines
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerces
 - artisanat
 - entrepôt uniquement si celui-ci est lié et nécessaire à l'activité
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1. - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. - VOIRIE

- Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 m de largeur de chaussée est réputé inconstructible.
- L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 m.
- Les voies en impasse devront avoir une aire de retournement adaptée exempte de tout stationnement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction qui le requiert doit avoir un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.
- La configuration du terrain ne peut en aucun cas gêner ou entraver l'installation ou le bon fonctionnement du système d'assainissement à mettre en place.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Eaux pluviales :

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique uniquement, l'excédent des eaux pluviales de l'unité foncière pourra être reversé dans le domaine public, sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4.1.3.- Autre réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Les branchements privés des constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution, de fibre optique, dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions doivent respecter un recul de 15 m minimum depuis l'alignement de la rue des Pantes.

6.2. Les constructions doivent être implantées soit :

- *à l'alignement,*
- *avec un recul minimal de 3 m. par rapport à l'alignement.*

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

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

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- *soit en limite séparative,*
- *soit de limite à limite.*

7.2. Lorsque la construction n'est pas en limite :

- *les constructions principales, les extensions et les bâtiments d'activités doivent respecter un recul minimal selon la règle du $h/2$, (la distance de tout point du bâtiment ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points) sans être inférieure à 3 m,*
- *les annexes, y compris les piscines doivent respecter un recul de 2 m minimum.*

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur maximale autorisée pour toutes les constructions est de 12 m au faîtage.

10.2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

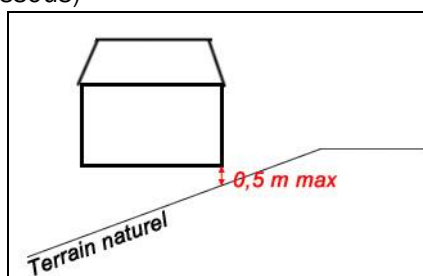
11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Pour les constructions visibles ou en relation avec la vallée du Grand Morin, la notice et les documents graphiques, joints à toute demande d'autorisation, devront permettre d'apprécier l'insertion du projet dans le site, depuis le fond de vallée, en intégrant les aménagements paysagers avec les végétaux à leur stade de plantations puis à leur maturité.
- Toute architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondin avec madrier, maison bretonne, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou éléments de construction étrangers à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble. De même, les extensions et annexes seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment les teintes des façades, des toitures, des menuiseries et ferronneries. Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations de Haute Qualité Environnementale ou d'aménagements durables, dans la mesure où leur bonne intégration dans leur environnement est assurée.

- Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg et des hameaux ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique, mais doivent s'intégrer au caractère architectural du village.

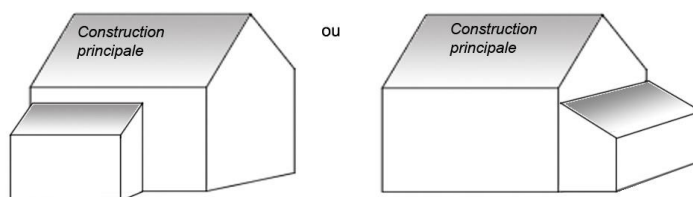
11.2. - IMPLANTATION - FORME

- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.
(Voir schéma explicatif ci-dessous)

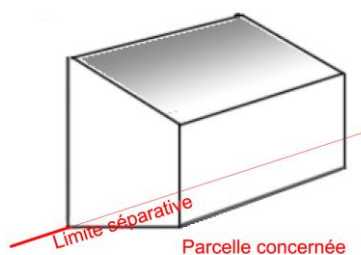


11.3. - TOITURES

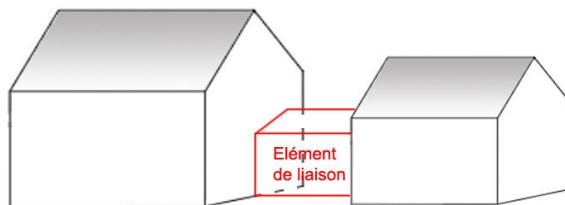
- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou répondent à un projet architectural qui le justifie.
- Les toitures seront à deux pans, sauf exceptions précisées ci-dessous :
 - Les toitures à 4 pans sont autorisées, uniquement pour les constructions présentant une ligne de faîtage dont le linéaire principal est supérieur aux deux tiers du linéaire de la façade qui lui est parallèle.
 - Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour (cf schémas ci-dessous):
 - A) les extensions en prolongement en avancée de la toiture ou perpendiculaires à un mur pignon



- B) les annexes situées en limite séparative lorsque la pente de la toiture est perpendiculaire à la limite



- C) les éléments de liaison entre deux constructions



- La pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 35 et 45°.
- Les toitures seront de ton rouge vieilli à brun ou de ton ardoise.
- Les tuiles noires vernissées et les tuiles de forme canal sont interdites.
- Les toitures accueillant des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir l'aspect d'une verrière et ces derniers ne doivent pas être saillants.
- Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

11.4. - MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- Les enduits de couleurs vives, ou très foncés que ce soit pour les façades, les clôtures pleines ou les barreaudages.
- Les bardages brillants (type métalliques...) ou en rondins.
- Les matériaux destinés à être recouverts, laissés nus, sans enduits.

11.5. - CLOTURES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire pour celles :

- *donnant sur le domaine public*
- *situées en limite séparative perpendiculaire au droit de la rue des Pantes*
- *La clôture n'est pas obligatoire.*

Sont interdits les murs préfabriqués type palplanches béton.

Pour les clôtures à l'alignement, hormis au droit de la rue des Pantes :

- Les clôtures pourront être constituées soit :
 - de murs pleins
 - de grillage doublé ou non d'une haie
 - d'une haie
 - d'un muret bas surmonté ou non d'un barreaudage.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 mètre.

Pour les clôtures au droit de la rue des Pantes, parallèle (à l'alignement) ou perpendiculaire (en limite séparative) :

Les clôtures pourront être constituées soit :

- de grillage doublé ou non d'une haie
- d'une haie d'essences mélangées
- d'un muret bas surmonté ou non d'un barreaudage.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 mètre.

11.6. - DISPOSITIONS DIVERSES ET CLAUSES PARTICULIERES

Les pompes à chaleur, les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées et les blocs de climatisation doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- Pour les constructions à usage d'habitation (hors logement social), il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement, en plus du stationnement couvert s'il existe, sur l'unité foncière.
- Pour les constructions à usage d'activité, le stationnement doit être adapté à l'activité et prendre en compte les employés, les livraisons, les visiteurs...

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.
- Les haies plantées en limite du domaine public devront être d'essences locales et non en résineux.
- La liste des essences invasives interdites, présentées en annexe du règlement, doit être prise en compte
- Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation, portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de cette surface doivent être aménagés en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et y être éventuellement incorporé.
- Il est demandé une surface minimale d'espaces verts ou de surfaces perméables de 20% minimum. Ces plantations auront un maximum de 20% de résineux.
- Il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier par 200 m² de terrain non bâti.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Ainsi, il est recommandé de :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réservation de fourreaux pour la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend :

- Le **secteur An**, secteur inconstructible
- Le **secteur Azh**, secteur inconstructible en zone potentiellement humide

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2.

Dans le secteur Azh :

- Tous les modes d'occupation et usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière en application de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (R.421-23 du code de l'urbanisme).
- Dans les zones définies au regard de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001, il est précisé que les constructions nouvelles situées dans l'emprise de la RN4 sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique.
- Les parcelles situées dans la zone de danger de la conduite de gaz doivent respecter les prescriptions édictées par les gestionnaires de ces réseaux.
- Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.

2.2. - SONT ADMIS

Dans la zone A uniquement (secteurs An et Azh exclus) :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, y compris la transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits de la ferme) à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles restent l'accessoire de celle-ci.
- Les constructions à destination :
 - Habitat, répondant à l'ensemble des conditions suivantes :
 - 1 seul logement par exploitation siège
 - l'habitation doit être liée et nécessaire à l'activité agricole, qui justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel
 - l'habitation doit être faite en même temps ou après les bâtiments agricoles
 - le logement doit être intégré dans le volume des bâtiments agricoles
 - la surface de plancher maximale est de 120 m²
- L'implantation d'éoliennes.

Dans le secteur An uniquement (zone A et secteur Azh exclus) :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Dans le secteur Azh uniquement (zone A et secteur An exclus) :

- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, si :
 - il y a une impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
 - ou si le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence, notamment au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement ou des articles L.102-1 et L.102-2 du code de l'urbanisme.
 - ou s'il permet l'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau.
- Les travaux sur les installations de la conduite de gaz

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- En bordure de la RN 4, aucun nouvel accès n'est autorisé.
- Le long de la RD346 et de la RD373 les nouveaux accès sont autorisés sous réserve d'obtenir une autorisation de voirie auprès de l'autorité compétente.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction qui le requiert doit avoir un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.
- La configuration du terrain ne peut en aucun cas gêner ou entraver l'installation ou le bon fonctionnement du système d'assainissement à mettre en place.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Eaux pluviales :

- Toute installation agricole non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique uniquement, l'excédent des eaux pluviales de l'unité foncière pourra être reversé dans le domaine public, sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4.1.3.- Autre réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Les branchements privés des constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions situées de part et d'autre de la RD346 doivent respecter un recul de 15 m minimum depuis l'axe de la voirie.

6.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m. par rapport à l'alignement.

6.3. Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions peuvent se faire dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, notamment les éoliennes, pourront déroger à ces règles.

6.5. Les constructions situées de part et d'autre de la RD373 doivent respecter un recul de 35 m minimum depuis l'axe de la voirie pour les habitations et 25 m depuis l'axe de la voirie pour les autres bâtiments.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc...) dépassant la toiture.

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit de limite à limite.

7.2. Lorsque la construction n'est pas en limite :

- les constructions principales, les extensions et les bâtiments d'activités doivent respecter un recul minimal selon la règle du $h/2$, (la distance de tout point du bâtiment ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points) sans être inférieure à 3 m,
- les annexes, y compris les piscines doivent respecter un recul de 2 m minimum.

7.3. Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions peuvent se faire dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.

7.4 Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 m des berges des cours d'eau.

7.5. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, notamment les éoliennes, pourront déroger à ces règles.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur maximale autorisée pour toutes les constructions est de 12 m au faîtage.

10.2. Dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiment ne respectant pas cette hauteur, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans toutefois augmenter sa non-conformité.

10.3. Pour les bâtiments agricoles uniquement, et sous réserve d'un impératif technique qui le justifie, cette hauteur maximale de 12 m pourra être dépassée

10.4. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, notamment les éoliennes, pourront déroger à ces règles.

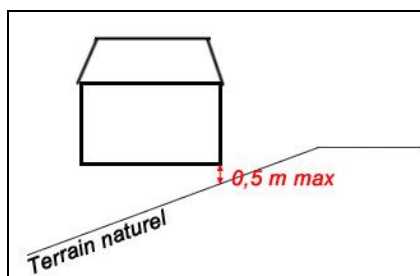
ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondin avec madrier, maison bretonne, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou éléments de construction étrangers à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble.
- Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg et des hameaux ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.
- Pour les constructions visibles ou en relation avec la vallée du Grand Morin, la notice et les documents graphiques, joints à toute demande d'autorisation, devront permettre d'apprécier l'insertion du projet dans le site, depuis le fond de vallée, en intégrant les aménagements paysagers avec les végétaux à leur stade de plantations puis à leur maturité.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique, mais doivent s'intégrer au caractère architectural du village.

11.2. - IMPLANTATION - FORME

- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.
(Voir schéma explicatif ci-dessous) :



- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

11.3. - TOITURES

- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou répondent à un projet architectural qui le justifie.
- Les toitures seront à un ou deux pans.
- Les toitures accueillant des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir l'aspect d'une verrière et ces derniers ne doivent pas être saillants.

11.4. - MATERIAUX ET COULEURS

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser dans l'environnement.

11.5. - CLOTURES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire pour celles :

- *donnant sur le domaine public*

La clôture n'est pas obligatoire.

Sont interdits les murs préfabriqués type palplanches béton.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- de grillage doublé ou non d'une haie
- d'une haie

Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas ces règles, l'aspect initial pourra être respecté, sans en aggraver la non-conformité.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

En Azh uniquement :

Le stationnement doit être constitué de matériaux perméables

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.
- Les haies plantées en limite du domaine public devront être d'essences locales et non en résineux.
- La liste des essences invasives interdites, présentées en annexe du règlement, doit être prise en compte.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- Le **secteur Nh** désigne les sites d'habitat isolé en zone naturelle.
- Le **secteur Nj** désigne des espaces de jardins.
- Le **secteur Nzh** désigne un secteur inconstructible en zone potentiellement humide

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Le défrichement à nu des berges des cours d'eau.

Dans le secteur Nzh :

- Tous les modes d'occupation et usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2), hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière en application de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (R.421-23 du code de l'urbanisme).
- Dans les zones définies au regard de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001, il est précisé que les constructions nouvelles situées dans l'emprise de la RN4 sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique.

- Les parcelles situées dans la zone de danger de la conduite de gaz doivent respecter les prescriptions édictées par les gestionnaires de ces réseaux.
- Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.

2.2. – SONT ADMIS

Dans la zone N uniquement, tous secteurs exclus :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif

Dans le secteur Nh uniquement (zone N et secteurs Nzh et Nj exclus) :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Le changement de destination de constructions existantes pour la réalisation d'habitat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier.
- La construction d'extensions ou d'annexes à raison d'une seule construction de 40 m² de surface plancher maximum en plus des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.
- Les piscines couvertes ou non.

Dans le secteur Nj uniquement (zone N et secteurs Nh et Nzh exclus) :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- La construction d'une seule annexe de 40 m² de surface plancher maximum en plus des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.
- Les piscines couvertes ou non.
- Les constructions sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation pour les parcelles concernées.

Dans le secteur Nzh uniquement (zone N et secteurs Nh et Nj exclus) :

- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce code.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif, si :
 - il y a une impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
 - ou si le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence, notamment au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement ou des articles L.102-1 et L.102-2 du code de l'urbanisme.
 - ou s'il permet l'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- En bordure de la RN 4, aucun nouvel accès n'est autorisé.
- Le long de la RD346 et de la RD373 les nouveaux accès sont autorisés sous réserve d'obtenir une autorisation de voirie auprès de l'autorité compétente.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - DISPOSITIONS TECHNIQUES

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction qui le requiert doit avoir un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.
- La configuration du terrain ne peut en aucun cas gêner ou entraver l'installation ou le bon fonctionnement du système d'assainissement à mettre en place.

Eau à destination non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, ces dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique uniquement, l'excédent des eaux pluviales de l'unité foncière pourra être reversé dans le domaine public, sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4.1.3.- Autre réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Les branchements privés des constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. En Nh et Nj uniquement :

Les constructions doivent être implantées soit :

- *à l'alignement*
- *avec un recul minimal de 3 m. par rapport à l'alignement.*

6.2. En N et Nzh uniquement :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m. par rapport à l'alignement.

6.3. Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions peuvent se faire dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.

Dans toute la zone Ny compris tous les secteurs :

6.4. Les constructions situées de part et d'autre de la RD346 doivent respecter un recul de 15 m minimum depuis l'axe de la voirie.

6.5. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

6.6. Les constructions situées de part et d'autre de la RD373 doivent respecter un recul de 35 m minimum depuis l'axe de la voirie pour les habitations et 25 m depuis l'axe de la voirie pour les autres bâtiments.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc...) dépassant la toiture.

7.1. Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de 2 m minimum des limites séparatives.

7.2. Les extensions doivent respecter un recul minimal selon la règle du $h/2$, (la distance de tout point du bâtiment ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points) sans être inférieure à 3 m.

7.3. Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions peuvent se faire dans le prolongement du bâti existant sans aggraver sa non-conformité.

7.4 Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 m des berges des cours d'eau.

7.5. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nj uniquement :

L'emprise au sol des annexes autorisées dans ce secteur sont de 40 m² maximum en plus des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nh uniquement :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

Dans le secteur Nh uniquement :

10.1. La hauteur maximale autorisée pour toutes les constructions est de 12 m au faîtage.

10.2. Dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiment ne respectant pas cette hauteur, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée sans toutefois augmenter sa non-conformité.

Dans le secteur Nj uniquement :

10.3. La hauteur maximale autorisée pour les annexes est de 3 m à l'égout.

Dans toute la zone Ny compris tous les secteurs :

10.4. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif pourront déroger à ces règles.

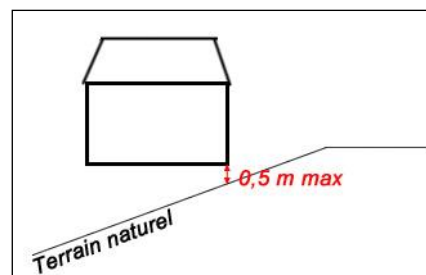
ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondin avec madrier, maison bretonne, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou éléments de construction étrangers à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Le traitement des façades implique une harmonie d'ensemble. De même, les extensions et annexes seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux, notamment les teintes des façades, des toitures, des menuiseries et ferronneries. Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations de Haute Qualité Environnementale ou d'aménagements durables, dans la mesure où leur bonne intégration dans leur environnement est assurée.
- Il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg et des hameaux ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique, mais doivent s'intégrer au caractère architectural du village.

11.2. - IMPLANTATION – FORME

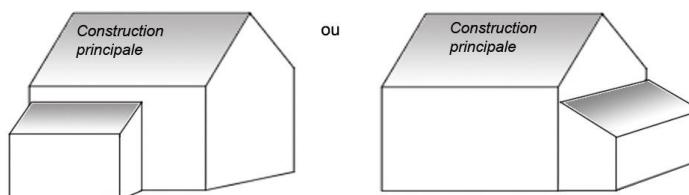
- Les planchers bas des constructions ne peuvent excéder une cote de 0,5 m au-dessus du terrain naturel, mesurée au point le plus élevé de l'emprise de la construction.
(Voir schéma explicatif ci-dessous)



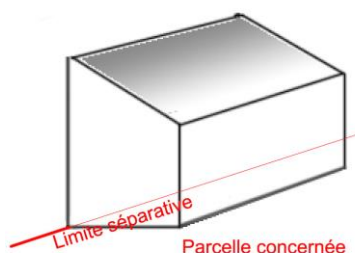
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

11.3. - TOITURES

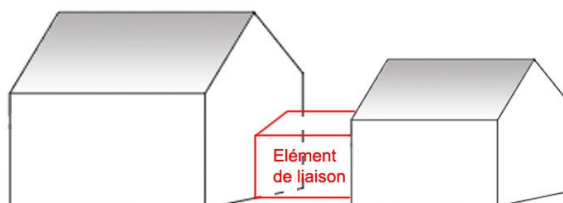
- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont végétalisées ou répondent à un projet architectural qui le justifie.
- Les toitures seront à deux pans, sauf exceptions précisées ci-dessous :
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour (cf schémas ci-dessous):
 - A) les extensions en prolongement en avancée de la toiture ou perpendiculaires à un mur pignon



- B) les annexes situées en limite séparative lorsque la pente de la toiture est perpendiculaire à la limite,



- C) les éléments de liaison entre deux constructions



- La pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 35 et 45°.
- Les toitures seront de ton rouge vieilli à brun ou de ton ardoise.
- Les tuiles noires vernissées et les tuiles de forme canal sont interdites.
- Les toitures accueillant des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir l'aspect d'une verrière et ces derniers ne doivent pas être saillants.
- Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

11.4. - MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- Les enduits de couleurs vives, ou très foncés que ce soit pour les façades, les clôtures pleines ou les barreaudages
- Les bardages brillants (type métalliques...) ou en rondins
- Les matériaux destinés à être recouverts, laissé nus, sans enduits

11.5. - CLOTURES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire pour celles :

- *donnant sur le domaine public*

La clôture n'est pas obligatoire.

Sont interdits les murs préfabriqués type palplanches béton.

Dans les secteurs Nh et Nj uniquement :

Les clôtures pourront être constituées soit :

- de murs pleins
- de grillage doublé ou non d'une haie
- d'une haie
- d'un muret bas surmonté ou non d'un barreaudage.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 mètre.

Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.

En zone N et dans le secteur Nzh uniquement :

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les pompes à chaleur, les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées et les blocs de climatisation doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

En Nzh uniquement :

Le stationnement doit être constitué de matériaux perméables

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies plantées en limite du domaine public devront être d'essences locales et non en résineux.
- La liste des essences invasives interdites, présentées en annexe du règlement, doit être prise en compte.

En plus, dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement uniquement :

- Une frange végétale devra être constituée d'arbustes d'essences variées (au moins 3 essences différentes). Les plantations sont continues, mais peuvent présenter des variations de hauteur comprises entre 0,5 et 1,80 m.
- Il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un fruitier par 200 m² de terrain non bâti.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.



Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

TITRE VII - EMBLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII - ARTICLES L.151-19 ET L.151-23° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont représentés par les symboles ci-dessous :

	Bois concerné par une servitude d'utilité publique		
	Espace arboré singulier		Linéaire d'arbres ou haie
	Élément ponctuel		Sente communale
			Rû

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

TITRE IX - ANNEXES

9.1/ ESSENCES INVASIVES INTERDITES

(Sources : SAGE des Deux Morin)

- Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
- Document actualisé avec les données du CBNBP :
<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>
- Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes sur le territoire du SAGE des Deux Morin.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

9.2/ PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE L111-20 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE L111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.