Mairie de LA HAUTE MAISON
15 rue Le Village
77580 LA HAUTE MAISON

COMMUNE DE LA HAUTE MAISON

PLAN LOCAL D'URBANISME

3-REGLEMENT

40, rue Moreau Duchesne
BP 12
77910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : http//www.cabinet-greuzat.com

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du : __/__/20__

Le Maire

TITRE 1 5
DISPOSITIONS GENERALES 5
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME ... 6
ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
Chaque chapitre comporte les seize articles suivants : 7
ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES 8
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES 8
ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR 8
ARTICLE VI - RAPPEL DES TEXTES 9
ARTICLE VII – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE 10
TITRE 2 11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX 11
ZONES URBAINES 11
VOCATION DE LA ZONE UA 12
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 13
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 13
Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites 13
Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières 13
SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol 14
Article UA3 : Accès et voirie 14
Article UA4 : Desserte par les réseaux 14
Article UA5 : Caractéristiques des terrains 15
Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 15
Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 16
Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 16
Article UA9 : Emprise au sol 17
Article UA10 : Hauteur maximum des constructions 17
Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords 18
Article UA12 : Stationnement 20
Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 20
SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols 20
Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol 20
Article UA15 – Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 21
Article UA16 – Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 21
VOCATION DE LA ZONE UB 22
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 23
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 23
Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites 23
Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 23
SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol 24
Article UB3 : Accès et voirie 24
Article UB4 : Desserte par les réseaux 24
Article UB5 : Caractéristiques des terrains 24
Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 25

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.25
Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 26
Article UB9 : Emprise au sol 27
Article UB10 : Hauteur maximum des constructions.....27
Article UB11 : Aspect extérieur 27
Article UB12 : Stationnement.....29
Article UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....29
SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols 30
Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol 30
Article UB15 – Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 30
Article UB16 – Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....30
VOCATION DE LA ZONE UC 31
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 32
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....32
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites 32
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....32
SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol 33
Article UC3 : Accès et voirie 33
Article UC4 : Desserte par les réseaux 33
Article UC5 : Caractéristiques des terrains.....33
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 34
Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 34
Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 35
Article UC9 : Emprise au sol 36
Article UC10 : Hauteur maximum des constructions.....36
Article UC11 : Aspect extérieur 36
Article UC12 : Stationnement.....38
Article UC13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....38
SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols 38
Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol 38
Article UC15 – Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 38
Article UC16 – Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....39
Titre 3.....40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX 40
ZONES NATURELLES 40
VOCATION DE LA ZONE A 41
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 42
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....42
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites 42
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....43
SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol 44
Article A3 : Accès et voirie.....44
Article A4 : Desserte par les réseaux 44

Article A5 : Caractéristiques des terrains 45
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 45
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives...46
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 47
ArticleA9 : Emprise au sol 48
Article A10 : Hauteur maximum des constructions....48
Article A11 : Aspect extérieur....48
Article A12 : Stationnement....50
Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 50
SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols 50
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol....50
Article A15 – Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 50
Article A16 – Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....50
VOCATION DE LA ZONE N 51
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 52
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol....52
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites....52
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières....53
SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol 54
Article N3 : Accès et voirie....54
Article N4 : Desserte par les réseaux....54
Article N5 : Caractéristiques des terrains 54
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 55
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives...55
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 55
Article N9 : Emprise au sol....56
Article N10 : Hauteur maximum des constructions....56
Article N11 : Aspect extérieur....56
Article N12 : Stationnement....57
Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 58
SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols 58
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol....58
Article N15 – Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 58
Article N16 – Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....58
Lexique des termes employés dans le règlement....60
du Plan Local d'Urbanisme 60
Accès :....60
Alignement : 60
Construction annexe : 60
Constructions à destination d'artisanat : 60
Constructions à destination d'activité industrielle....60
Constructions à destination de bureaux....60
Constructions à destination de commerce :....61

Constructions à destination d'entrepôt : 61
Constructions à destination d'habitat : 61
Emprise au sol 61
Espace vert 61
Extension 61
Faitage 61
Hauteur de construction 61
Limite séparative 61
Ligne commune, séparant deux propriétés privées. 61
Surface de plancher 62
Toit terrasse 62
Unité foncière 62

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de LA HAUTE MAISON.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :
Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

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 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.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet 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 II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 4 du dossier).

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : Zone urbaine du centre bourg, comportant les équipements publics ;
- **La zone UB** : Zone urbaine comportant principalement de l'habitat, implantée le long de la Grande Rue ;
- **La zone UC** : Zone urbaine correspondant aux hameaux (l'EPINEUSE et LA LOGE ARTIES) éloignés du centre bourg.

2- La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « Aa ». Elle comporte un secteur « Ah » comportant du bâti existant, correspondant aux fermes en activités, composées de construction à destination d'habitat et d'hébergement hôtelier. Elle comporte également des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans la limite du volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

3 - La zone naturelle équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « Na ». Elle comporte un secteur « Nh » comportant du bâti existant, correspondant à des constructions à destination d'habitat cernées par un environnement naturel à préserver.

Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 : Caractéristiques des terrains.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10
Article 15 : Les obligations imposées en matière de performances énergétiques.

Article 16 : Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE III – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **un emplacement réservé** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage ;

- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.

- **des zones de protection des lisières forestières**, d'une largeur de 50 mètres des massifs forestiers de plus de 100 ha ;

- **des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et paysager** pouvant faire l'objet de changement de destination ;

- **des cônes de visibilité** préservant le paysage de toutes nouvelles constructions.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."
Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir.

ARTICLE VI - RAPPEL DES TEXTES

Les clôtures
Les dispositions de l'alinéa c) de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les zones urbaines du territoire communal.

Les vestiges archéologiques
Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les coupes et abattages d'arbres
Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**.
Le classement en espace boisé 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 Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les défrichements
Les défrichements ne concernent que les bois soumis au code forestier ; il s'agit :
Des forêts appartenant à l'Etat ou à une collectivité publique (biens relevant du régime forestier),
Des bois et forêts privés dont la superficie d'un seul tenant est supérieure ou égale à 1 ha en Seine et Marne ; sont également concernés sous certaines conditions les boisements des parcs clos attenant à une habitation.
Constitue un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire directement ou indirectement l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.
Tout défrichement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les divisions

Article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE VII – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOCATION DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone urbaine comportant du bâti ancien qui témoigne de l'identité du centre bourg. Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à destination de logement, de commerce et d'artisanat. Elle est traversée par la Route Départementale 21.

La zone UA est concernée par :

- une servitude d'alignement (EL7 s'appliquant sur la RD21)
- un emplacement réservé (ER n°1)

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA sont interdits :

1.1. Les constructions à destination d'industrie,

1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

1.3. Les constructions à destination d'entrepôt, sauf celles prévues à l'article UA2.1,

1.4. Les constructions à destination de bureau, sauf celles prévues à l'article UA2.2,

1.5. Les constructions à destination de commerce, sauf celles prévues à l'article UA2.3,

1.6. Les constructions à destination d'artisanat, sauf celles prévues à l'article UA2.4,

1.7. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation.

1.8. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article UA2.5.

1.9. L'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 à 32 du code de l'urbanisme.

1.10. Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois consécutifs.

1.11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.12. Le stockage à l'air libre de ferrailles et dépôts de véhicules destinés à la casse.

1.13. Les sous-sols enterrés.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

2.1. Les constructions à destination d'entrepôt à condition que la Surface de Plancher (SP) ne dépasse pas 100 m² et qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain proche et n'augmentent pas les nuisances sonores et collectives pour les riverains.

2.2. Les constructions à destination de bureau à condition que la Surface de Plancher (SP) ne dépasse pas 50 m².

2.3. Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de Plancher (SP) ne dépasse pas 150 m².

2.4. Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain proche et n'augmentent pas les nuisances sonores et olfactives pour les riverains.

2.5. Les installations classées soumises à déclaration et leur extension à condition qu'elles mettent en œuvre les conditions suffisantes permettant d'assurer la prévention des risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toutes natures.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont implantées.

3.2. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise de 6 mètres minimum.

3.3. Un seul accès par unité foncière est autorisé depuis la Route Départementale 21 à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées :
Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2- Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux sur la parcelle avec des rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

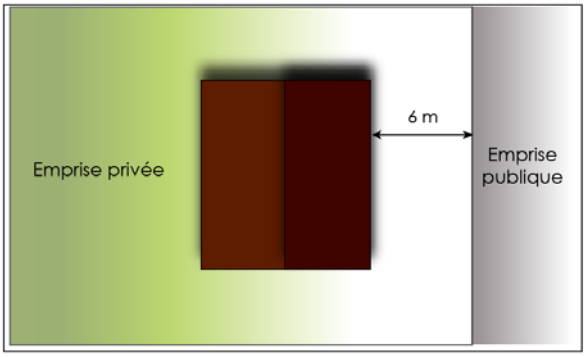
Des systèmes de récupération et de stockage des eaux de toitures sont préconisés pour alimenter des installations d'arrosage et de lavage des espaces extérieurs sous réserve qu'ils s'intègrent en harmonie avec l'espace paysager.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

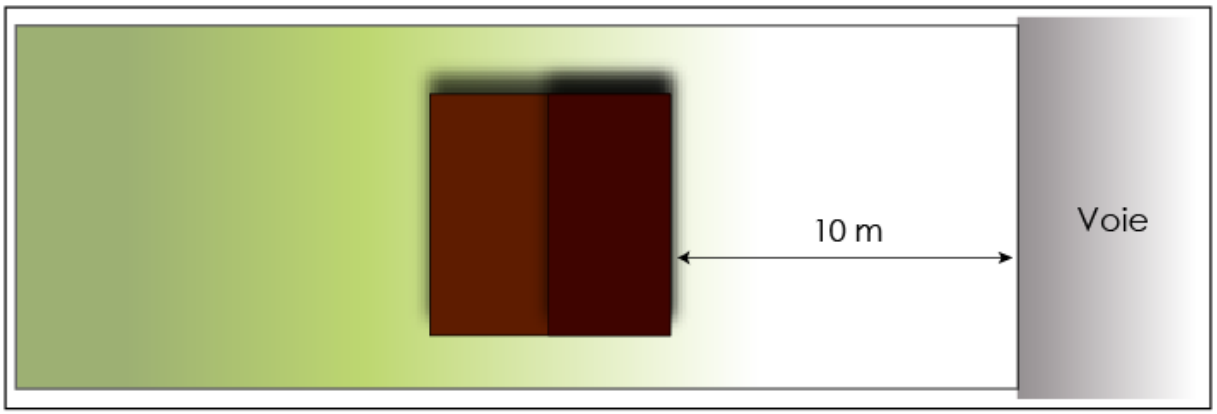
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles à destination de logement et leurs annexes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques.



6.2. Les constructions nouvelles à destination de bureau et/ou de commerce doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.



6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.

6.4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

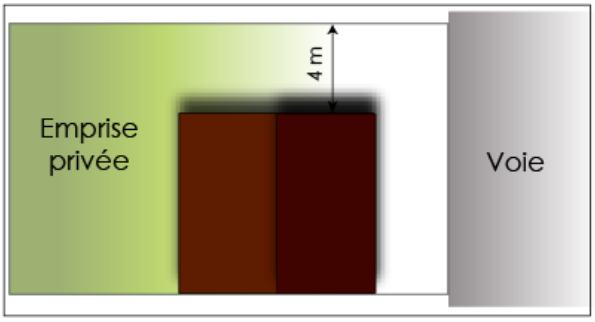
6.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

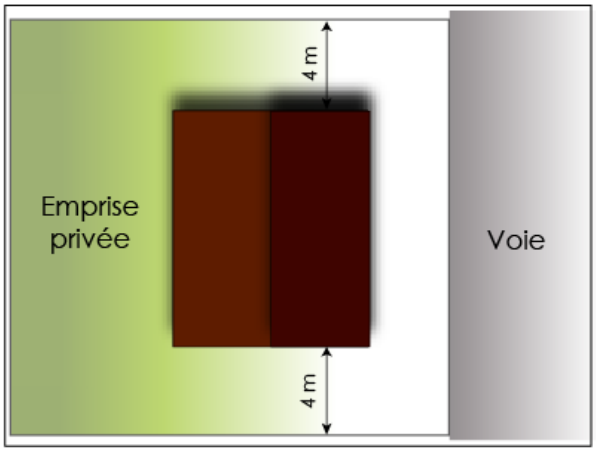
ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles à destination de logement d'annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit :

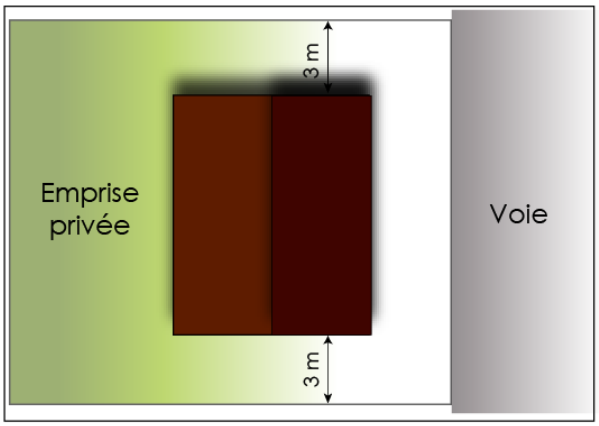
- à l'alignement d'une des deux limites séparatives,
- avec un retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres.





7.2. Les autres constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des deux limites séparatives.



7.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

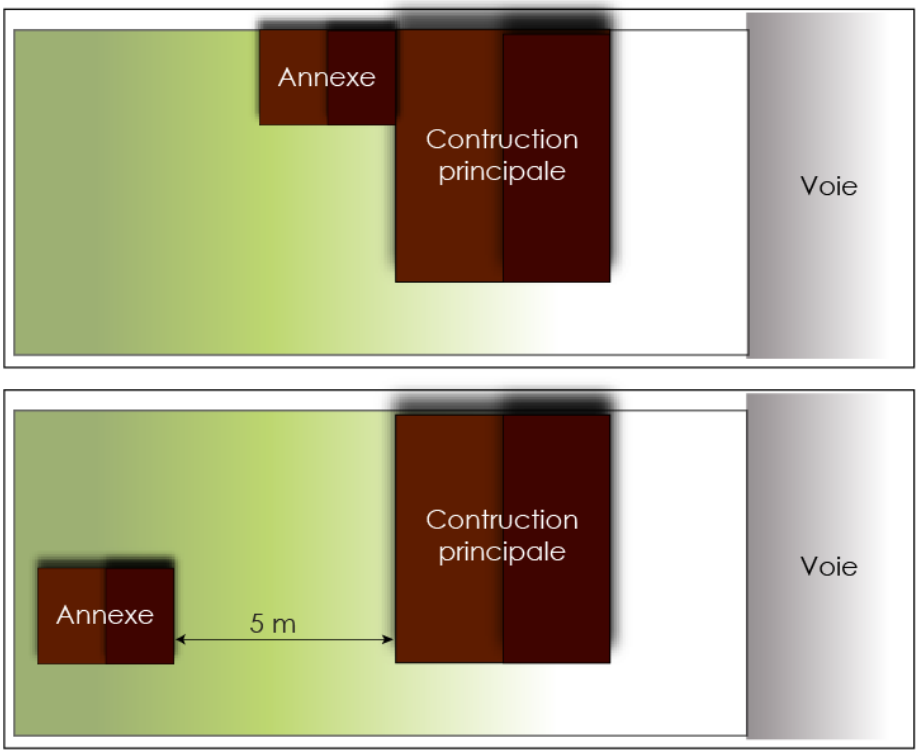
7.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions nouvelles à destination de logement doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la construction principale, au sein d'une même unité foncière.

8.2. Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- dans le prolongement du bâti existant, tout en respectant les règles de l'article UA7,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de la construction principale.



8.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

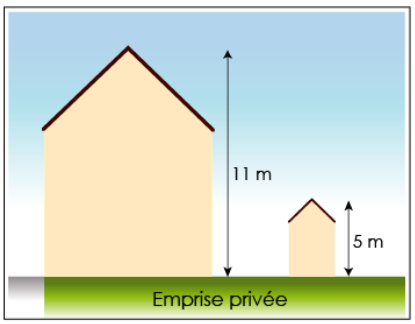
ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions autorisées dans la zone (annexes comprises) ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

9.1. La hauteur des constructions nouvelles à destination de logement, de bureau, de commerce et d'entrepôt ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage.

9.2. La hauteur des constructions annexes ne doivent pas dépasser 5 mètres au point le plus haut.



9.3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Règles générales

11.1.1- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

11.1.2- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2- Adaptation des constructions au terrain

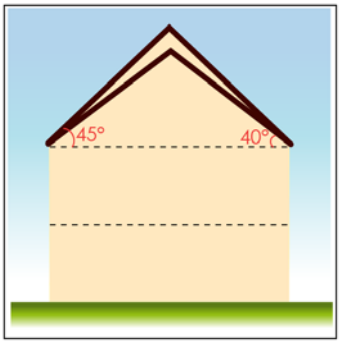
11.2.1- Les constructions devront être parfaitement adaptées à la topographie du sol de la parcelle et de la voie de desserte.

11.2.2- Les déblais excédentaires des fouilles liées à la construction seront enlevés.

11.2.3- L'altimétrie de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être inférieure ou supérieure à 0,30 mètre par rapport à la moyenne du terrain naturel de la zone d'implantation de la construction avant travaux.

11.3- Toitures

11.3.1- Les toitures devront avoir des pentes comprises entre 40 et 45° et une couverture ayant la couleur et l'aspect de la tuile vieillie.

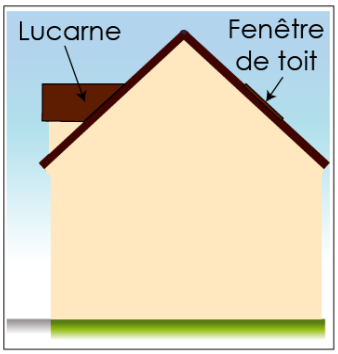


11.3.2- Les toitures des constructions annexes et des vérandas peuvent avoir des pentes plus faibles.

11.3.3- Les toitures en verrière sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

11.3.4- Le débord de toiture en façade sera habillé par une corniche moulurée. Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron.

11.4- Ouvertures



11.4.1- En front de rue, les ouvertures de combles seront assurées par des lucarnes maçonnées de type traditionnel ou capucine.

11.4.2-En front de jardin, l'éclairement des combles pourra être assuré par des fenêtres de toit.

11.4.3- Les ouvertures en toiture seront posées sans saillie apparente.

11.4.4- Les relevés de toitures, dits "chiens assis" sont interdits.

11.4.5- Pour les façades sur rue des constructions à destination de logements et de bureau, les baies (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.

11.4.6- Pour les façades sur rue des constructions à destination de commerce, les baies (à l'exclusion des portes de garages) ne doivent pas occuper plus de 80% de la surface de la façade.

11.4.7- Les coffrets techniques des volets roulants et autres dispositifs de protection, devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.5- Revêtements extérieurs

11.5.1- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent être revêtus d'un enduit (gratté ou taloché) ou d'une peinture issus de la palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

11.5.2- Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

11.5.3- Les enseignes et les parties colorées des constructions à destination de commerce et de bureau ne doivent pas cumuler plus de 10% de la surface totale de la façade sur rue.

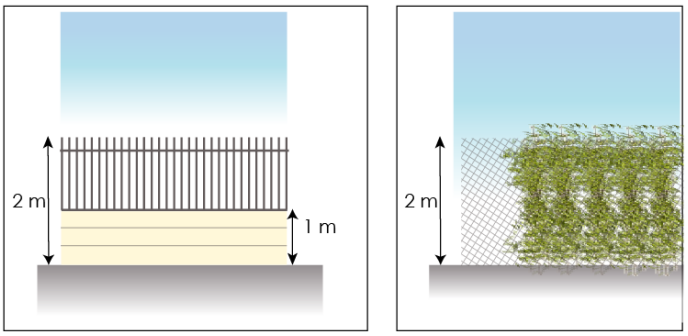
11.6- Clôtures

11.6.1- En bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.6.2- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres et être composées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,

- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical.



ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

12.1. Pour les constructions à destination de logement financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les constructions à destination de logement, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement non couvertes par tranche de 150 m² de Surface Plancher (SP).

12.3. Pour les constructions à destination de commerce et de bureau, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 100 m² de Surface Plancher (SP).

12.4. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.5. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de circulation ou de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés sur un minimum de 50% de l'unité foncière à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² de cette surface plantée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

VOCATION DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine qui correspond à l'extension du bourg au lieu-dit « La Grande Rue ». Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à destination de logement et d'annexe. Elle est desservie par la Route Départementale 21.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB sont interdits :

1.1. Les constructions à destination de commerce,

1.2. Les constructions à destination d'artisanat,

1.3. Les constructions à destination d'industrie,

1.4. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

1.5. Les constructions à destination d'entrepôt,

1.6. Les constructions à destination de bureau, sauf celles prévues à l'article UB2.1,

1.7. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation,

1.8. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article UB2.2.

1.9. L'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 à 32 du code de l'urbanisme.

1.10. Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois consécutifs.

1.11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.12. Le stockage à l'air libre de ferrailles et dépôts de véhicules destinés à la casse.

1.13. Les sous-sols enterrés.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

2.1. Les constructions à destination de bureau à condition que la Surface Plancher (SP) ne dépasse pas 50 m².

2.2. Les installations classées soumises à déclaration et leur extension à condition qu'elles mettent en œuvre les conditions suffisantes permettant d'assurer la prévention des risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toutes natures.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont implantées.

3.2. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise de 6 mètres minimum.

3.3. Un seul accès par unité foncière est autorisé depuis la Route Départementale 21 à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées :
Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

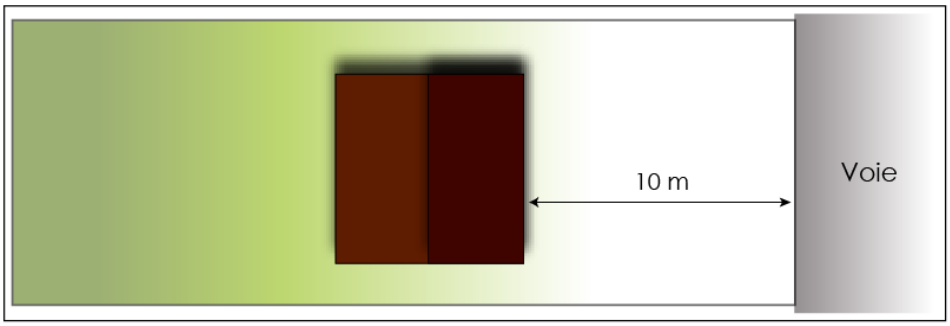
4.2.2- Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux sur la parcelle avec des rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.
Des systèmes de récupération et de stockage des eaux de toitures sont préconisés pour alimenter des installations d'arrosage et de lavage des espaces extérieurs sous réserve qu'ils s'intègrent en harmonie avec l'espace paysager.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.



6.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

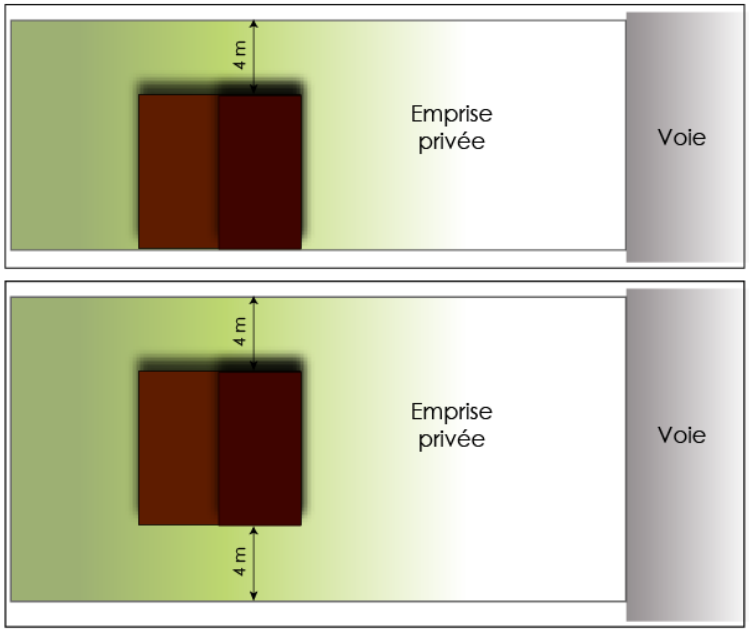
6.3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles à destination de logement, d'annexes et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit :

- à l'alignement d'une des deux limites séparatives,
- avec un retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres.



7.2. Les autres constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des deux limites séparatives.

7.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

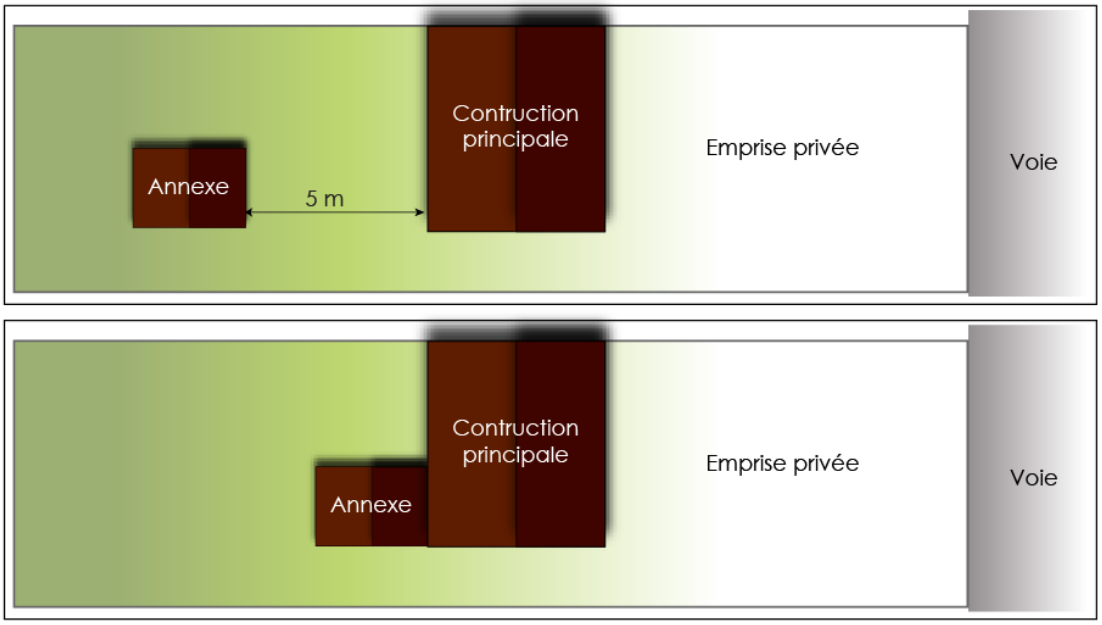
7.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions nouvelles à destination de logement doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la construction principale au sein de la même unité foncière.

8.2. Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- dans le prolongement du bâti existant, tout en respectant les règles de l'article UB7,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de la construction principale.



8.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

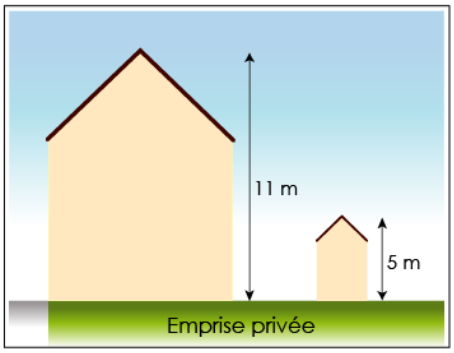
ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

9.1. L'ensemble des constructions autorisées dans la zone (annexes comprises) ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30% de l'unité foncière.

9.2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à destination de logement, de bureau et d'artisanat ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage.



10.2. La hauteur des constructions annexes ne doivent pas dépasser 5 mètres au point le plus haut.

10.3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1- Règles générales

11.1.1- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

11.1.2- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

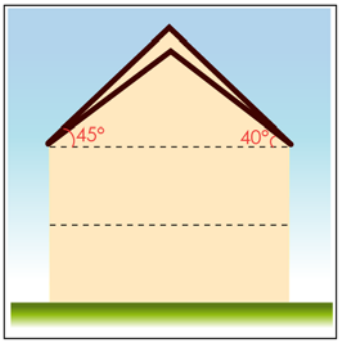
11.2- Adaptation des constructions au terrain

11.2.1- Les constructions devront être parfaitement adaptées à la topographie du sol de la parcelle et de la voie de desserte.

11.2.2- Les déblais excédentaires des fouilles liées à la construction seront enlevés.

11.2.3- L'altimétrie de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être inférieure ou supérieure à 0,30 mètre par rapport à la moyenne du terrain naturel de la zone d'implantation de la construction avant travaux.

11.3- Toitures



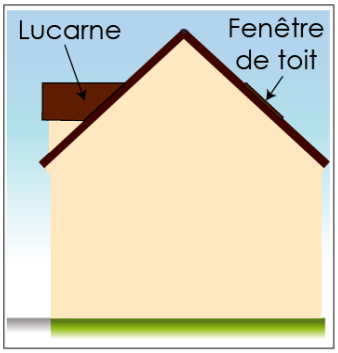
11.3.1- Les toitures devront avoir des pentes comprises entre 40 et 45° et une couverture ayant la couleur et l'aspect de la tuile vieillie.

11.3.2- Les toitures des constructions annexes et des vérandas peuvent avoir des pentes plus faibles.

11.3.3- Les toitures en verrière sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

11.3.4- Le débord de toiture en façade sera habillé par une corniche moulurée. Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron.

11.4- Ouvertures



11.4.1- En front de rue, les ouvertures de combles seront assurées par des lucarnes maçonnées de type traditionnel ou capucine.

11.4.2-En front de jardin, l'éclairement des combles pourra être assuré par des fenêtres de toit.

11.4.3- Les ouvertures en toiture seront posées sans saillie apparente.

11.4.4- Les relevés de toitures, dits "chiens assis" sont interdits.

11.4.5- Pour les façades sur rue des constructions à destination de logements et de bureau, les baies (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.

11.4.6- Les coffrets techniques des volets roulants et autres dispositifs de protection, devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.5- Revêtements extérieurs

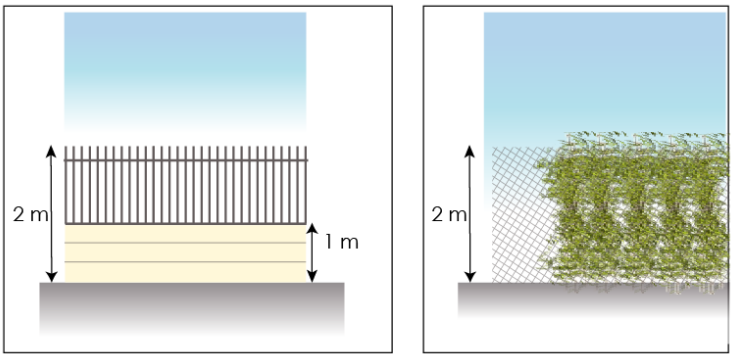
11.5.1- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent être revêtus d'un enduit (gratté ou taloché) ou d'une peinture issus de la palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

11.5.2- Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

11.6- Clôtures

11.6.1- En bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
11.6.2- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres et être composées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical.



ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

12.1. Pour les constructions à destination de logement financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les constructions à destination de logement, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement non couvertes par tranche de 150 m² de Surface Plancher (SP).

12.3. Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche de 100 m² de Surface Plancher (SP).

12.4. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.5. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de circulation ou de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés sur un minimum de 60% de l'unité foncière à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² de cette surface plantée.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

VOCATION DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine qui comprend le hameau de « La loge Arties » au Nord-Ouest du territoire et le hameau de « l'Epineuse » au Sud-Ouest. La zone UC correspond à des hameaux indépendants qui se sont développés aux cours des années autour de l'activité agricole et qui connaissent des reconversions à vocation de logement. Cette zone a pour vocation principale l'accueil de constructions à destination de logement et d'annexe.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UC sont interdits :

1.1. Les constructions à destination de bureau sauf celles prévues à l'article UC2.1,

1.2. Les constructions à destination de commerce,

1.3. Les constructions à destination d'artisanat sauf celles prévues à l'article UC2.2,

1.4. Les constructions à destination d'industrie,

1.5. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

1.6. Les constructions à destination d'entrepôt,

1.7. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration.

1.8. L'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 à 32 du code de l'urbanisme.

1.9. Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois consécutifs.

1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.11. Le stockage à l'air libre de ferrailles et dépôts de véhicules destinés à la casse.

1.12. Les sous-sols enterrés.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

2.1. Les constructions à destination de bureau à condition que la Surface Plancher (SP) ne dépasse pas 50 m².

2.2. Les constructions à destination d'artisanat à condition que la Surface Plancher (SP) ne dépasse pas 200 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont implantées.

3.2. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise de 6 mètres minimum.

3.3. Un seul accès par unité foncière est autorisé depuis la Route Départementale 21 à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées :
Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

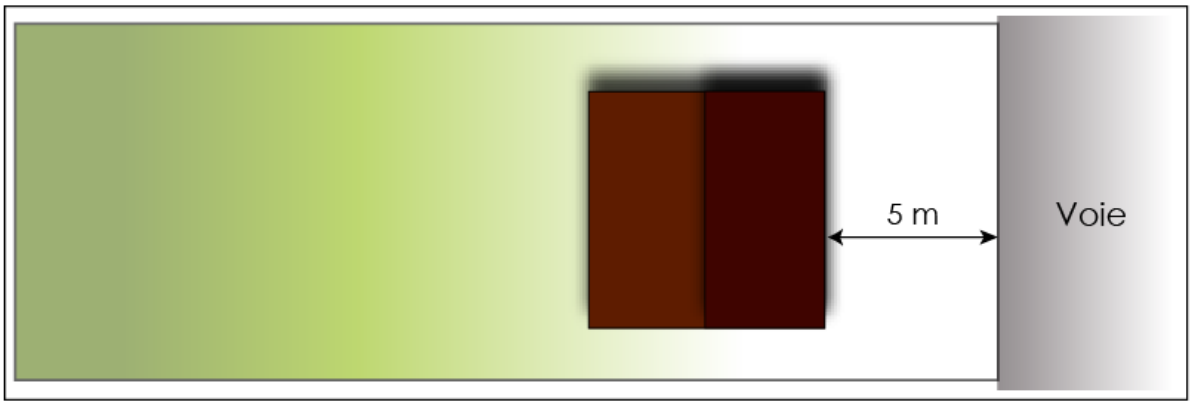
4.2.2- Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux sur la parcelle avec des rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.
Des systèmes de récupération et de stockage des eaux de toitures sont préconisés pour alimenter des installations d'arrosage et de lavage des espaces extérieurs sous réserve qu'ils s'intègrent en harmonie avec l'espace paysager.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles à destination de logement, d'annexes et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des voies emprises publiques.



6.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

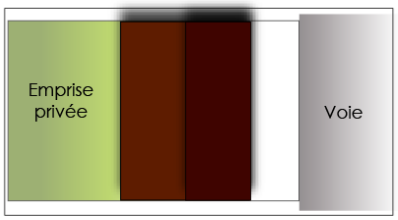
6.3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

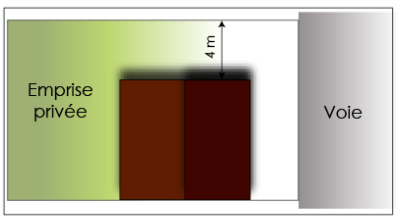
ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

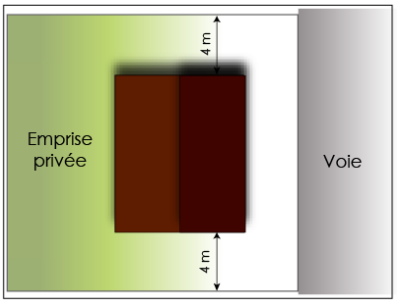
7.1. Les constructions nouvelles à destination de logement, d'annexes et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit :

- à l'alignement d'une des deux limites séparatives,
- avec un retrait.

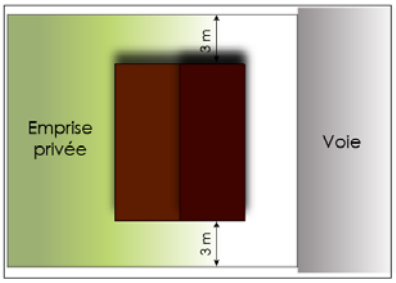
En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres.







7.2. Les autres constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres des deux limites séparatives.



7.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

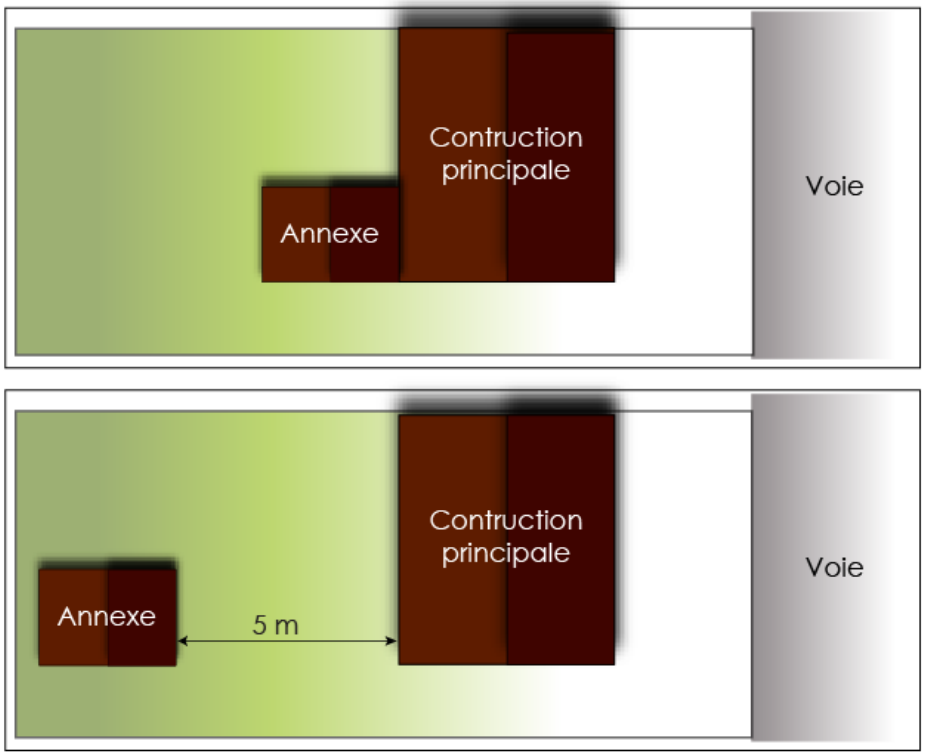
7.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions nouvelles à destination de logement doivent s'implanter à 7 mètres minimum de la construction principale au sein de la même unité foncière.

8.2. Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- dans le prolongement du bâti existant, tout en respectant les règles de l'article UC7,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de la construction principale.



8.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, en opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

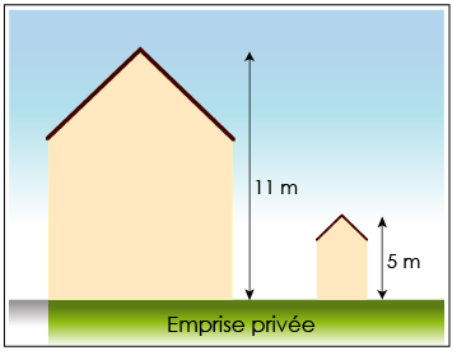
ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions autorisées dans la zone (annexes comprises) ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à destination de logement ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage.

10.2. La hauteur des constructions annexes ne doivent pas dépasser 5 mètres au point le plus haut.



10.3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

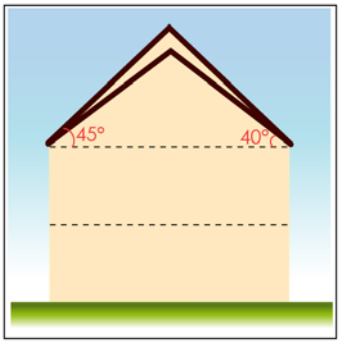
ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1- Règles générales

11.1.1- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

11.1.2- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2- Adaptation des constructions au terrain

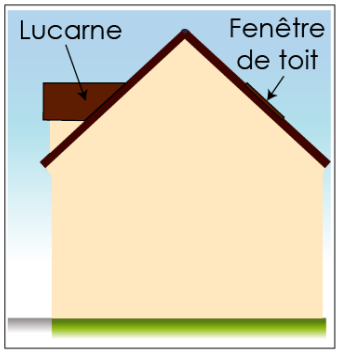


11.2.1- Les constructions devront être parfaitement adaptées à la topographie du sol de la parcelle et de la voie de desserte.

11.2.2- Les déblais excédentaires des fouilles liées à la construction seront enlevés.

11.2.3- L'altimétrie de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être inférieure ou supérieure à 0,30 mètre par rapport à la moyenne du terrain naturel de la zone d'implantation de la construction avant travaux.

11.3- Toitures



11.3.1- Les toitures devront avoir des pentes comprises entre 40 et 45° et une couverture ayant la couleur et l'aspect de la tuile vieillie.

11.3.2- Les toitures des constructions annexes et des vérandas peuvent avoir des pentes plus faibles.

11.3.3- Les toitures en verrière sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.

11.3.4- Le débord de toiture en façade sera habillé par une corniche moulurée. Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron.

11.4- Ouvertures

11.4.1- En front de rue, les ouvertures de combles seront assurées par des lucarnes maçonnées de type traditionnel ou capucine.

11.4.2-En front de jardin, l'éclairement des combles pourra être assuré par des fenêtres de toit.

11.4.3- Les ouvertures en toiture seront posées sans saillie apparente.

11.4.4- Les relevés de toitures, dits "chiens assis" sont interdits.

11.4.5- Pour les façades sur rue des constructions à destination de logements et de bureau, les baies (à l'exclusion des portes de garages) doivent être plus hautes que larges.

11.4.6- Les coffrets techniques des volets roulants et autres dispositifs de protection, devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.

11.5- Revêtements extérieurs

11.5.1- Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent être revêtus d'un enduit (gratté ou taloché) ou d'une peinture issus de la palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

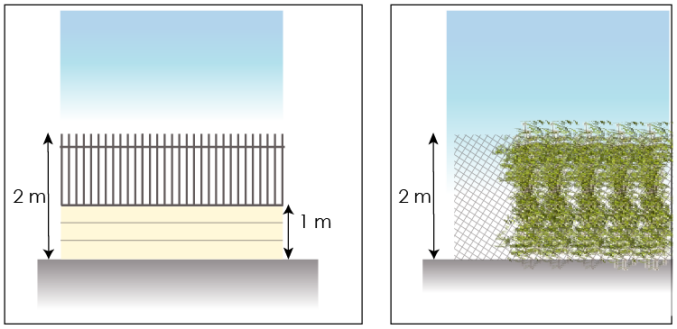
11.5.2- Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

11.6- Clôtures

11.6.1- En bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.6.2- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres et être composées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical.



ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

12.1. Pour les constructions à destination de logement financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

12.2. Pour les constructions à destination de logement, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement non couvertes par tranche de 150 m² de Surface Plancher (SP).

12.3. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de circulation ou de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés sur un minimum de 60% de l'unité foncière à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de cette surface plantée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UC16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VOCATION DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Elle comporte des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La zone A comporte deux secteurs :

- un secteur Ah comportant des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination pour l'accueil de logement et d'hébergement.
- Un secteur Aa, comportant principalement des constructions à destinations d'activités agricoles et les occupations des sols qui y sont liées.

Les secteurs Aa et Ah sont concernés par :

- des espaces boisés classés,
- des lisières de protection des bois et forêts,
- des cônes de visibilités,
- une zone de recherche d'hydrocarbures,
- des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans le secteur Aa sont interdits :

1.1.1. Les constructions à destination de bureau,

1.1.2. Les constructions à destination de commerce,

1.1.3. Les constructions à destination d'artisanat,

1.1.4. Les constructions à destination d'industrie,

1.1.5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,

1.1.6. Les constructions à destination d'entrepôt,

1.1.7. Les constructions à destination de logement, sauf celles prévues à l'article A2.1,

1.1.8. L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article A2.1.5,

1.1.9. Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443 et 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 à 32 du code de l'urbanisme,

1.1.10. Les aires de stockage en plein air d'ordures ménagères,

1.1.11. Toute construction dans la bande de lisière de protections des bois et forêts délimitée aux plans de zonage sous la légende « protection des bois et forêts soumis au régime forestier »,

1.1.12. Les ouvrages de production électrique d'énergies renouvelables, sauf ceux prévus à l'article A2.1.3.

1.1.13. Toutes constructions situées dans les cônes de visibilité reportés au plan de zonage.

1.1.14. Les exhaussements et affouillements.

1.2. Dans le secteur Ah sont interdits :

1.2.1. Les constructions et aménagements à destination d'habitat ne respectant pas les conditions des articles Ah2.2.1 et Ah2.2.2.

1.2.2. Les constructions et aménagements à destination d'hébergement ne respectant pas les conditions de l'article Ah2.2.1.

1.2.3. Les extensions des constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article Ah2.2.2.

1.2.4. Les constructions à destination d'activités artisanales ne respectant pas les conditions de l'article Ah2.2.3.

1.2.5. Les constructions à destination d'entrepôt.

1.2.6. Les constructions à destination d'industrie.

1.2.7. Les exhaussements et affouillements.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans le secteur Aa Sont admis sous conditions :

2.1.1. Les constructions à destination de logement dans la limite de 120 m² de Surface de Plancher (SP) à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres d'une installation agricole existante et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de cette dernière.

2.1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement destinées à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 500 mètres des constructions à destination de logements, situées en zone : « UA », « UB » et « UC » du plan de zonage.

2.1.3. Les ouvrages techniques collectifs d'intérêt général, sous réserve de justifier que leur implantation n'a pu être réalisée dans les parties urbanisées de la commune.

2.1.4. La reconstruction des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la Surface de Plancher effective au moment d'approbation du PLU.

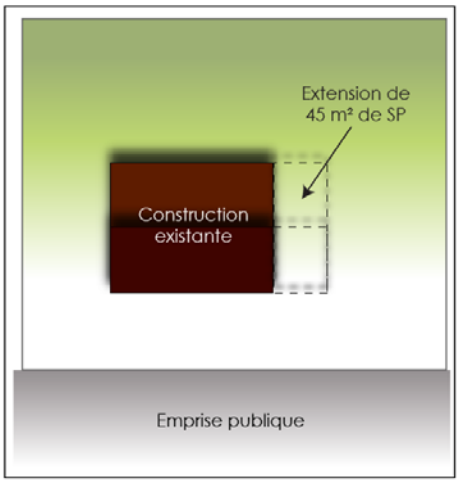
2.1.5. Les ouvrages de production électrique d'énergies renouvelables, à condition qu'ils soient installés sur une construction à destination d'activité agricole.

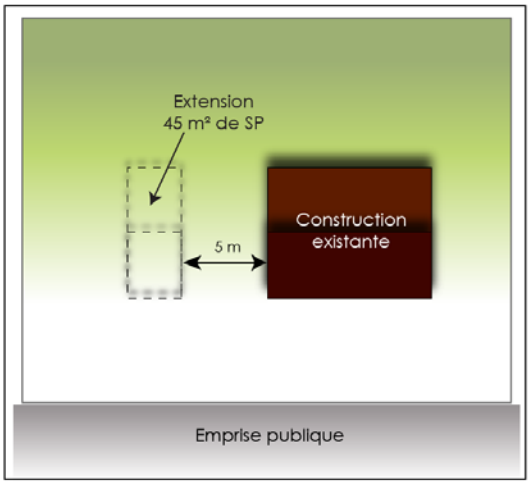
2.2. Dans le secteur Ah Sont admis sous conditions :

2.2.1. Les constructions et aménagements à destination d'habitat, d'annexe et/ou d'hébergement à condition qu'ils s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants, répertoriés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

2.2.2. Les constructions à destination d'habitat et/ou d'annexe dans la limite de 45 m² de Surface de Plancher (SP), une seule fois par unité foncière, implantées soit :

- dans le prolongement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- en respectant une distance de 5 mètres minimum depuis toutes constructions existantes à la date d'approbation du PLU.





2.2.3. Les constructions à destination d'activités artisanales à condition qu'ils s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants, répertoriés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

2.2.4. L'aménagement de terrains de camping et l'implantation de constructions légères de loisirs et d'hébergement à condition qu'ils fassent l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble paysager.

2.1.5. La reconstruction des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la Surface de Plancher effective au moment d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées :
Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2- Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux sur la parcelle avec des rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.
Des systèmes de récupération et de stockage des eaux de toitures sont préconisés pour alimenter des installations d'arrosage et de lavage des espaces extérieurs sous réserve qu'ils s'intègrent en harmonie avec l'espace paysager.

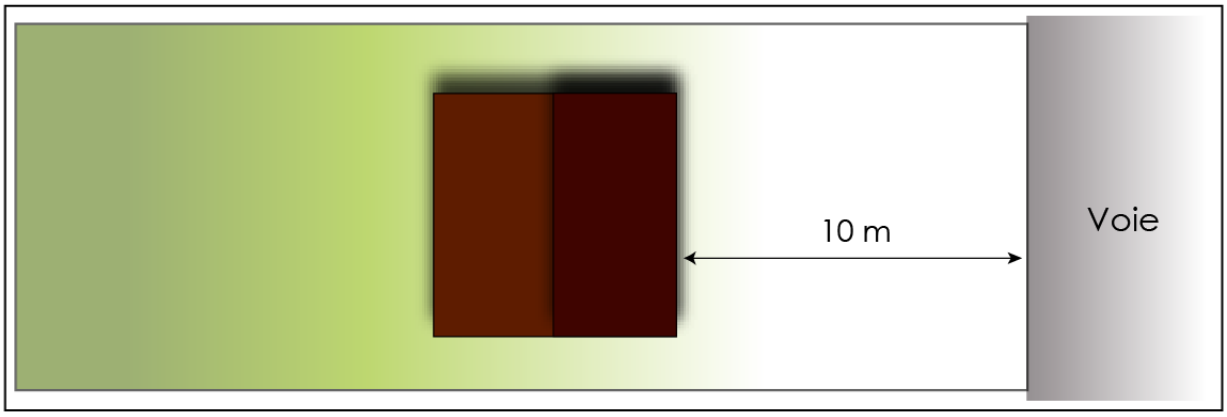
ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

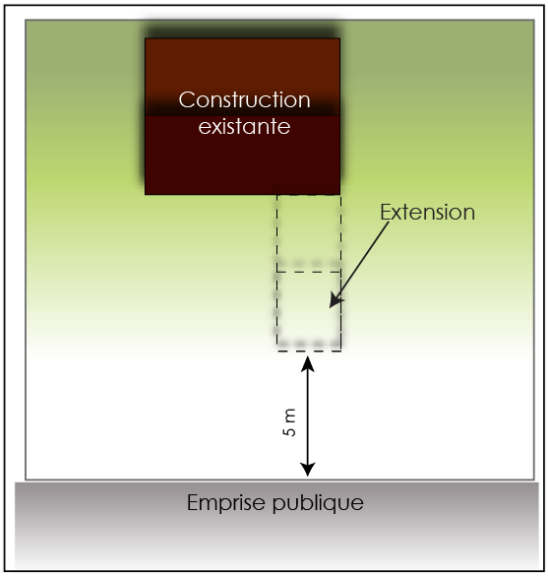
6.1 Dans le secteur Aa :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.



6.2 Dans le secteur Ah :

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises-publiques.

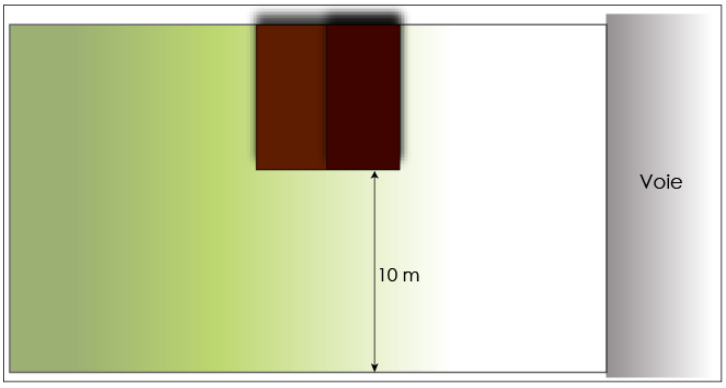


6.3 Dans les secteurs Aa et Ah :

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans le secteur Aa :



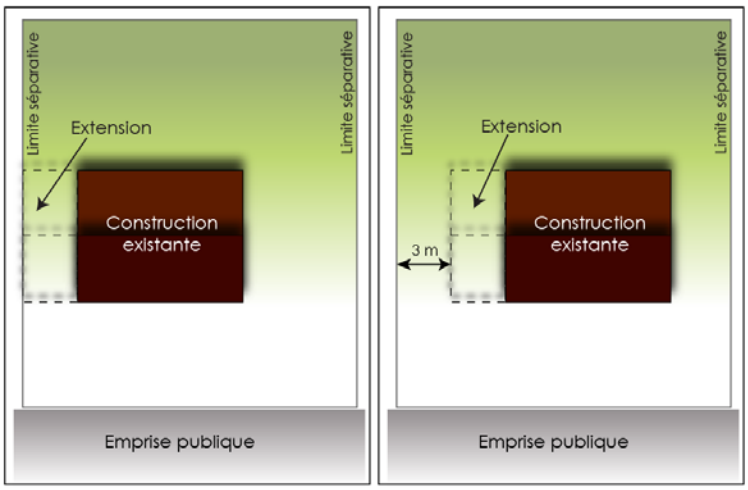
7.1.1.Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :
- à l'alignement d'une limite séparative,
- avec un retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 10 mètres.

7.1.2. Les constructions à destination d'activité agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres d'une construction existante située en zone : « UA », « UB » et « UC » du plan de zonage.

7.2 Dans le secteur Ah :

Les extensions autorisées et/ou les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :
- à l'alignement d'une limite séparative,
- avec un retrait de 3 mètres minimum d'une limite séparative.



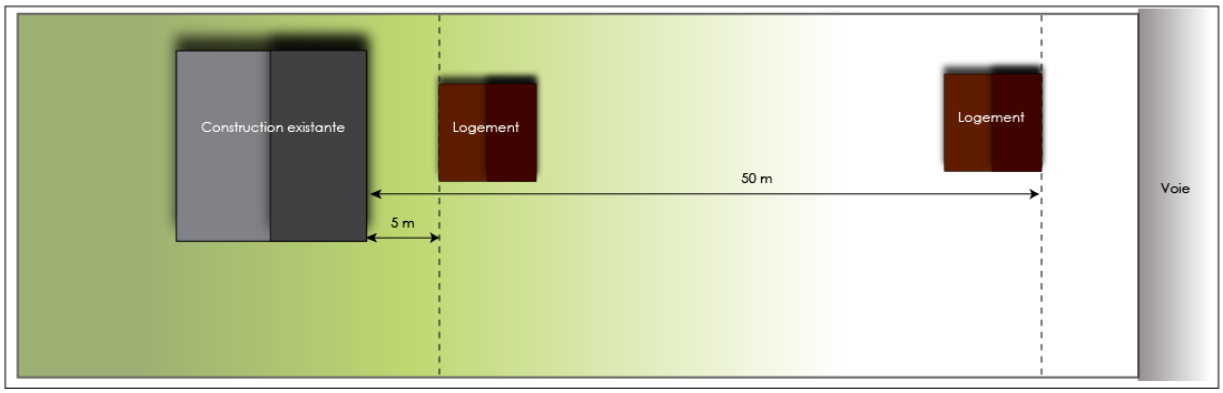
7.3 Dans les secteurs Aa et Ah :

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Dans le secteur Aa :

8.1.1. Les constructions nouvelles à destination de logement doivent être implantées avec un recul minimum compris entre 5 mètres et 50 mètres de toute autre construction.



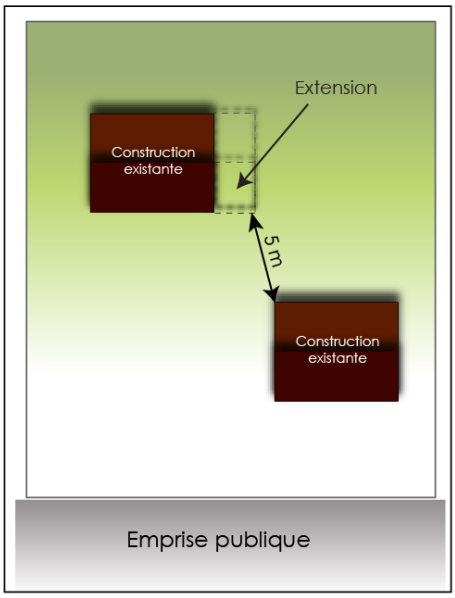
8.1.2. Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- dans le prolongement du bâti existant, tout en respectant les règles de l'article A7,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de la construction principale.

8.2 Dans le secteur Ah :

Les constructions ou extensions autorisées doivent s'implanter soit :

- dans le prolongement du bâti existant, tout en respectant les règles de l'article Ah7,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum de toutes constructions existantes, à la date d'approbation du PLU.



8.3 Dans les secteurs Aa et Ah :

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLEA9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Dans le secteur Aa :

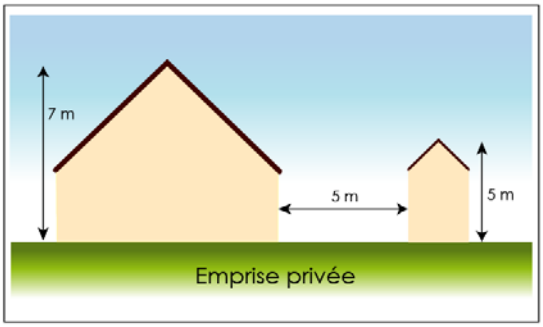
Il n'est pas fixé de règle.

9.2 Dans le secteur Ah :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dans le secteur Aa :



10.1.1. La hauteur des constructions nouvelles à destination de logement ne doit pas dépasser 7 mètres au faitage.

10.1.2. La hauteur des constructions annexes ne doivent pas dépasser 5 mètres au point le plus haut.

10.1.3. La hauteur des constructions nouvelles à destination d'activités agricoles ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.

10.1.4. La hauteur des installations de production électrique d'énergies renouvelables de type éolienne ne doit pas dépasser 20 mètres au point le plus haut.

10.2 Dans les secteurs Aa et Ah

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1- Règles générales

11.1.1- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

11.1.2- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2- Volumes des constructions

11.2.1. Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la Brie.

11.2.2. Les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon.

11.2.3. Les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

11.3- Toitures

11.3.1. Les toitures doivent être constituées de plusieurs pentes comprises entre 30 et 45° pour les constructions à destination de logement.

11.3.2. Des pentes de toitures plus faibles sont autorisées pour les autres constructions.

11.3.3. Les toitures pourront être équipées de systèmes de capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) sans limitation de surface.

11.4- Matériaux

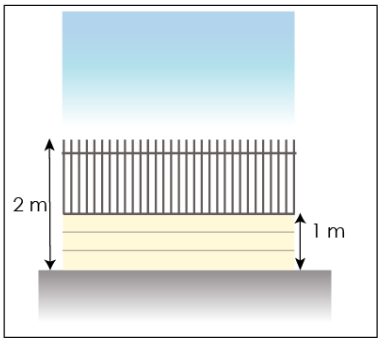
11.4.1. Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

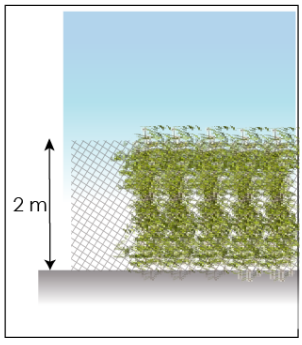
11.4.2. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

11.4.3. Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

11.5. Clôtures et portails

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres et être composées soit :
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical.





ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.2. En cas de changement de destination de bâtiments agricoles à usage d'habitation, il sera créé un minimum de deux places de stationnement non couvertes par tranche de 150 m² de Surface Plancher (SP).

12.3. Pour les constructions à destination de logement financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

13.2- Les arbres existants doivent être maintenues ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

VOCATION DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qui comporte des pâtures et des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, ou les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
La zone N a pour vocation la préservation des milieux naturels qui la composent.

La zone N comporte deux secteurs :

- un secteur Nh comportant des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination pour l'accueil de logement et d'hébergement.
- Un secteur Na comportant essentiellement des boisements.

Les secteurs Na et Nh sont concernés par :

- des espaces boisés classés.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans la zone N sont interdits :

1.1.1. Les constructions à destination d'habitat.

1.1.2. Les constructions à destination d'hébergement.

1.1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.

1.1.4. Les constructions à destination d'industrie.

1.1.5. Les constructions à destination de bureau.

1.1.6. Les constructions à destination d'artisanat.

1.1.7. Les constructions à destination d'activités agricoles.

1.1.8. Les constructions à destination de commerce.

1.1.9 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.10 Les exhaussements et les affouillements.

1.2. Dans le secteur Na sont interdits :

1.2.1. Les constructions à destination d'habitat.

1.2.2. Les constructions à destination d'hébergement.

1.2.3. Les constructions à destination d'entrepôt.

1.2.4. Les constructions à destination d'industrie.

1.2.5. Les constructions à destination de bureau.

1.2.6. Les constructions à destination d'artisanat.

1.2.7. Les constructions à destination d'activités agricoles.

1.2.8. Les constructions à destination de commerce.

1.2.9 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2.10. Les constructions des annexes isolées ne respectant pas les conditions de l'article 2.1.1.

1.2.11. Les exhaussements et les affouillements.

1.3. Dans le secteur Nh sont interdits :

1.3.1. Les constructions et aménagements à destination d'habitat ne respectant pas les conditions des articles Nh2.2.1 et Nh2.2.2.

1.3.2. Les constructions et aménagements à destination d'hébergement ne respectant pas les conditions de l'article Nh2.2.1.

1.3.3. Les extensions des constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article Nh2.2.2.

1.3.4. Les constructions à destination d'entrepôt.

1.3.5. Les constructions à destination d'industrie.

1.3.6. Les constructions à destination de bureau.

1.3.7. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation.

1.3.8. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article Nh2.2.3.

1.3.9 Les exhaussements et les affouillements.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans le secteur Na sont admis sous conditions :

2.1.1. Les constructions des annexes isolées à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher (SP).

2.2. Dans le secteur Nh sont admis sous conditions :

2.2.1. Les constructions et aménagements à destination d'habitat et/ou d'hébergement à condition qu'ils s'inscrivent dans le volume des bâtiments existants, répertoriés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

2.2.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitat dans la limite de 45 m² de Surface de Plancher (SP).

2.2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement destinées à accueillir de l'élevage à conditions que les bâtiments d'élevage et leurs annexes

(stockages de paille et fourrage, silos, fosse, fumière) soient implantés à une distance minimale de 100 mètres des constructions situées dans les zones urbaines (UA et UB)

2.2.4. L'aménagement de terrains de camping et l'implantation de constructions légères de loisirs et d'hébergement à condition qu'ils fassent l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble paysager.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif.

4.2- Assainissement

2.1- Eaux usées :
Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2- Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux sur la parcelle avec des rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.
Des systèmes de récupération et de stockage des eaux de toitures sont préconisés pour alimenter des installations d'arrosage et de lavage des espaces extérieurs sous réserve qu'ils s'intègrent en harmonie avec l'espace paysager.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dans les secteurs Na et Nh :

6.1.1 Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

6.1.2 Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans les secteurs Na et Nh :

7.1.1 Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent s'implanter soit :
- à l'alignement d'une limite séparative,
- avec un retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 3 mètres.

7.1.2 Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Dans le secteur Nh :

8.1.1 Les constructions nouvelles à destination d'habitat peuvent s'implanter soit :
- dans le prolongement du bâti existant, tout en respectant les règles de l'article Nh7,
- soit avec un retrait de 10 mètres minimum de la construction principale existante.

8.1.2. Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :
- dans le prolongement du bâti existant, tout en respectant les règles de l'article Nh7,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de la construction principale.

8.1.3 Les constructions nouvelles à destination agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de la construction principale à destination de logement.

8.1.4 Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

8.2 Dans le secteur Na :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Dans le secteur Nh :

Les constructions autorisées (annexes comprises) ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 25% de l'unité foncière.

9.2 Dans le secteur Na :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dans les secteurs Na et Nh :

10.1.1. La hauteur des constructions annexes ne doivent pas dépasser 5 mètres au point le plus haut.

10.1.2. La hauteur des constructions à destination agricole ne doivent pas dépasser 12 mètres au point le plus haut.

10.1.3 Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans un délai de 10 ans depuis sa démolition.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1- Règles générales

11.1.1- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

11.1.2- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2- Volumes des constructions

11.2.1. Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la Brie.

11.2.2. Les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon.

11.2.3. Les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

11.3- Toitures

11.3.1. Les toitures doivent être constituées de plusieurs pentes comprises entre 30 et 45° pour les constructions à destination de logement.

11.3.2. Des pentes de toitures plus faibles sont autorisées pour les autres constructions.

11.3.3. Les toitures pourront être équipées de systèmes de capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) sans limitation de surface.

11.4- Matériaux

11.4.1. Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

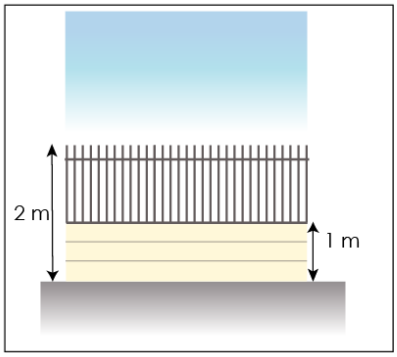
11.4.2. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

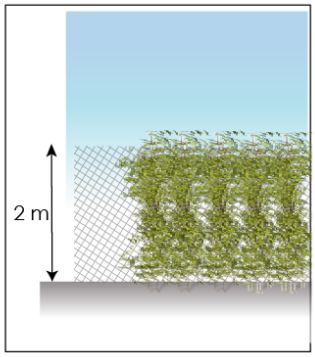
11.4.3. Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

11.5. Clôtures et portails

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres et être composées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical.





ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.2. En cas de changement de destination de bâtiments agricoles à usage d'habitation, il sera créé un minimum de deux places de stationnement non couvertes par tranche de 150 m² de Surface Plancher (SP).

12.3. Pour les constructions à destination de logement financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

13.2- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

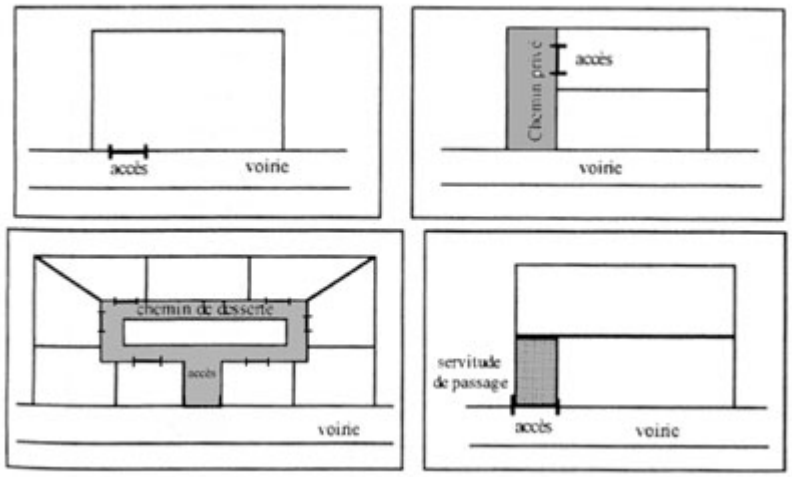
Non règlementé.

ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Lexique des termes employés dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme

Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

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

Construction annexe :
Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

Constructions à destination d'artisanat :
Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à destination d'activité industrielle
Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

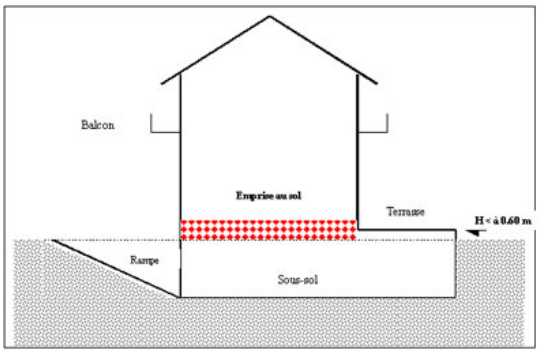
Constructions à destination de bureaux
Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions à destination de commerce :
Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à destination d'entrepôt :
Constructions destinées au stockage de marchandises et de biens, pour un temps limité.

Constructions à destination d'habitat :
Constructions destinées au logement de la population qu'elle soit résidente (résidence principale), occasionnelle (résidence secondaire) ou touristique (gite).

Emprise au sol
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

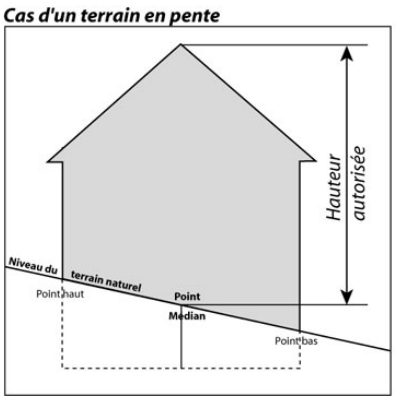


Espace vert
C'est un espace agrémenté de végétaux, d'arbres ou arbustes, ou de minéraux, en pleine terre, perméable, non construit et non destiné au cheminement ou au stationnement de véhicules.

Extension
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

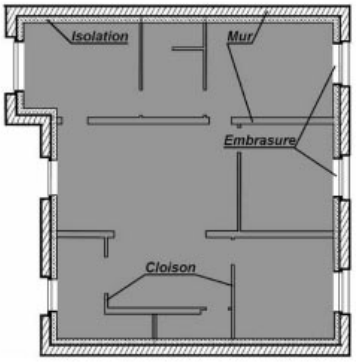
Hauteur de construction
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre.



Limite séparative
Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Surface de plancher

Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.



Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.
Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Unité foncière

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

la façade
palette de nuances

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits

P 482 | F 4056 | P 726 | P 4755 | P 691 | F 4027

F 1003 40% | P 468 | P 607 | P 691 | P 4685 | F 4034

Les menuiseries

F 1010 | F 2184 | F 4014 | F 4064 | P 622 | P 621

P 646 | P 651 | P 650 | P 643 | P 642 | P 649

F 3439 | P 560 | P 567 | P 1805 | P 1807 | P 483

Auteur : Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte au CAUE 77