

COMMUNE DE VILLEVAUDE
PLAN LOCAL D'URBANISME
4- REGLEMENT

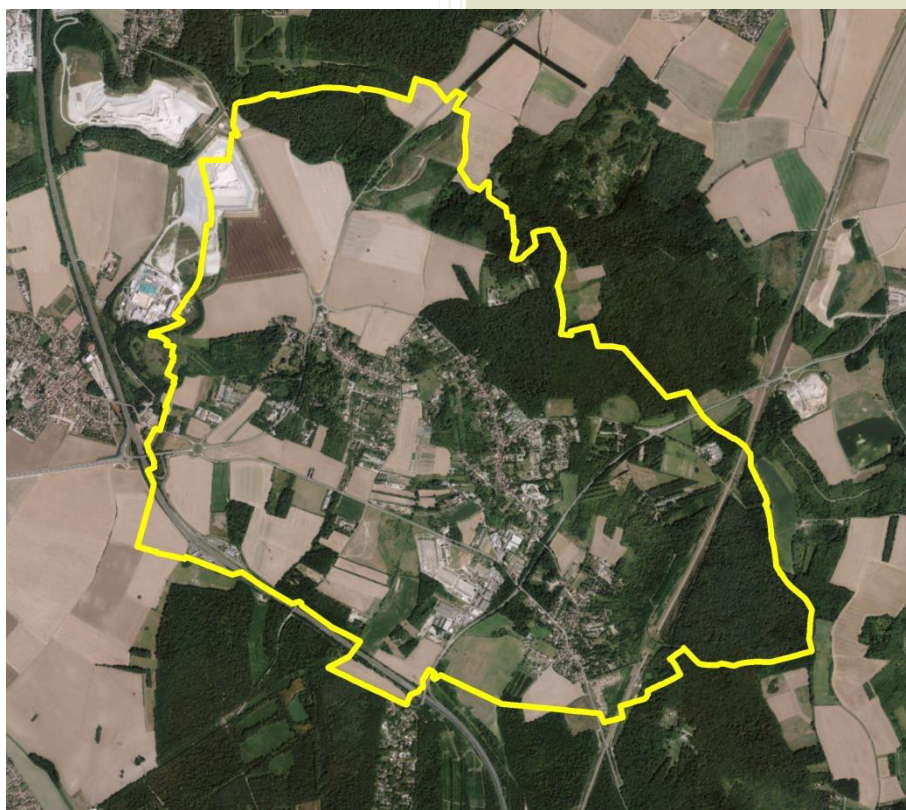


Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & AGRICOLES	67
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	87
TITRE V - LEXIQUE	101
TITRE VI - ANNEXES	119

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Les illustrations présentes dans les articles des zones, sont une aide à la compréhension de l'application des dispositions écrites. Sans échelle, elles sont non contractuelles et ne prennent pas en compte le cumul de l'ensemble des articles.

ARTICLE I - LE 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 VILLEVAUDE.

ARTICLE II - LES MODES D'APPLICATION

Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme et donc non pas depuis des modifications ou révisions simplifiées qui interviendraient ultérieurement.

Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.

Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.

La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré

ARTICLE III - LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire de VILLEVAUDE, 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° 5 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** correspond au tissu urbain ancien traditionnel de VILLEVAUDE MONTJAY-LA-TOUR, BORDEAUX, ainsi que le POITOU.
- **La zone UB** correspond au tissu urbain en périphérie des quartiers anciens et des constructions insérées dans la trame paysagère à préserver.

- **La zone UL** correspond au tissu urbain, regroupant principalement l'habitat de loisirs et les structures d'accueil de loisirs,
- **La zone UX** correspond à la zone d'activités de la commune, regroupant principalement des activités économiques.
- **La zone UE** correspond aux constructions à vocation principale d'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

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 A.

3 - La zone naturelle équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence d'espaces boisés classés.

4 - La zone à urbaniser est une zone naturelle réservée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement rationnel et cohérent de la zone.

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 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : L'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 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement 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.)
- Article 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales
- 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 IV - LES MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 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 hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et L.152-2 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°6 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage.
- **des éléments de paysage** (bâtis, arbres remarquables), les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE V – LE RISQUE D'EXPOSITION AUX CHAMPS ELECTROMAGNETIQUE

La commune de Villevaudé est traversée par plusieurs infrastructures électriques à haute et très haute tension (lignes aériennes ou souterraines, postes de transformation). Ces équipements sont susceptibles de générer des champs électromagnétiques de très basse fréquence.

Dans un objectif de protection de la population et conformément au principe de précaution, le présent règlement comprend des dispositions spécifiques applicables aux constructions et changements de destination de certains établissements sensibles et logements, situés à proximité de ces ouvrages.

Les périmètres concernés sont délimités sur deux documents graphiques spécifiques annexés au présent PLU :

- un plan de repérage à l'échelle du territoire communal, numéroté 5.1.4 ;
- un plan à l'échelle des espaces urbanisés, permettant une lecture détaillée, numéroté 5.1.5.

Toutefois, **en complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques**, et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- **0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;**
- **A défaut, 1 μ T correspondant à une valeur maximale d'exposition.**

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont notamment précisées dans l'OAP thématique correspondante.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

« La zone **UA** couvre à la fois les quartiers résidentiels anciens et récents de l'habitat dense des bourgs de Villevaudé, Montjay-la-Tour, Bordeaux, ainsi que le Poitou et Saint-Marcel. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectifs de la commune. »

Elle comporte des secteurs soumis au risque Mouvement de terrain (Servitude d'Utilité Publique- Voir Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UA

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.
- L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

- Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;

- Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition, appréciés prioritairement en moyenne sur 24 heures, sont inférieurs à 0,4µT, ou, à défaut, inférieurs à 1µT, correspondant à une valeur maximale d'exposition. Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 µT lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 µT correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain

UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UA

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination commerciale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la limite de 1m par rapport au terrain naturel sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :
 - Qu'ils soient liés à des ouvrages et installations d'intérêt général,
 - Qu'ils répondent à un impératif technique justifié lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
 - Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et notamment à meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain,
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques.

- Les constructions annexes hors piscines affectées ni au commerce, ni à l'activité et à condition que leur surface d'emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² sont autorisées sur la totalité de l'unité foncière.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

En secteurs de protection paysagère article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour projet de modifier ou supprimer les éléments de la roseraie identifiée comme élément paysager à protéger sont soumis à déclaration préalable.

UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Toute construction et installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Tout nouvel accès de véhicule motorisé sur la RD 404 est interdit.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Elle peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

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

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). Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers:

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

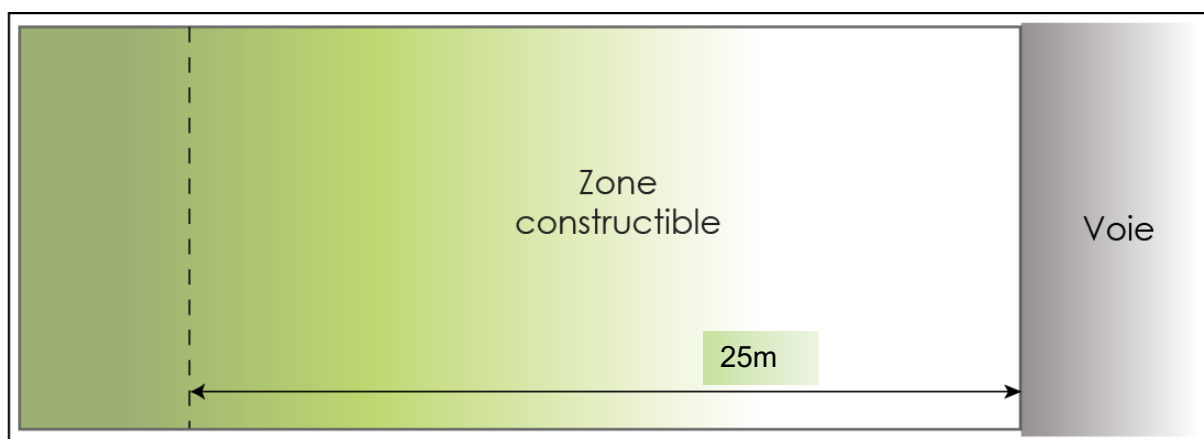
Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

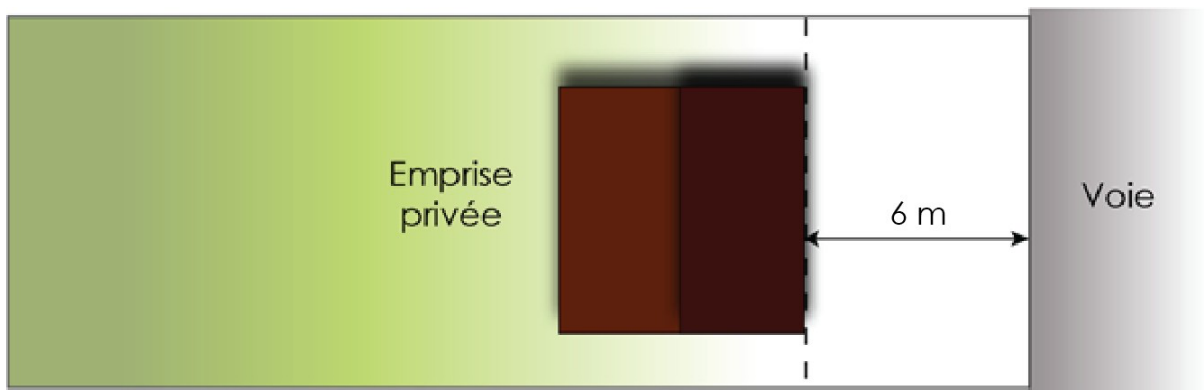
Non réglementé.

UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis les voies de desserte.

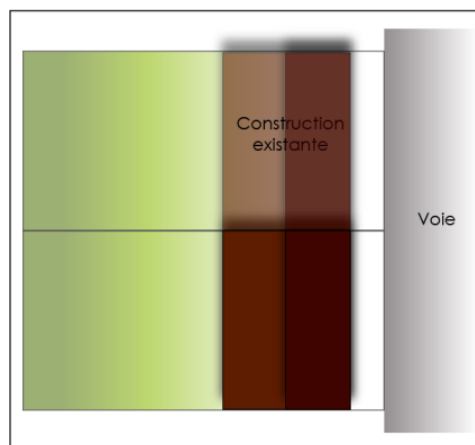


Les constructions nouvelles doivent être implantées, soit en limite des voies ou avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



Les constructions peuvent également s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 25 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de 15 m² de superficie de plancher
- aux piscines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'aménagement, les constructions doivent être implantées :

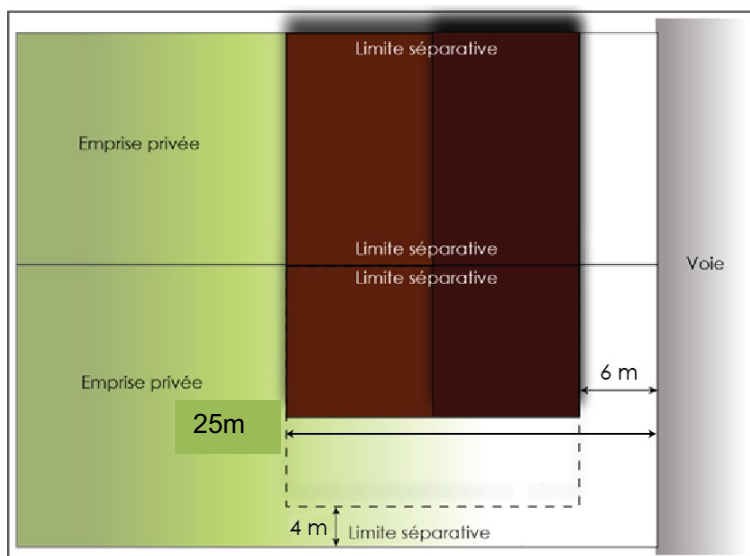
- soit sur une des deux limites séparatives latérales dans ce cas la marge de recul détaillée ci-après doit être observée par rapport à la seconde limite séparative latérale,
- soit en observant sur les deux limites la marge de recul détaillée ci-après.

La marge de recul par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale mesurée au faitage sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Au-delà de la bande de 25 mètres les annexes définies à l'article UA 2 peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 4 mètres minimum. Les piscines doivent cependant obligatoirement observer un recul de 4 mètres minimum.

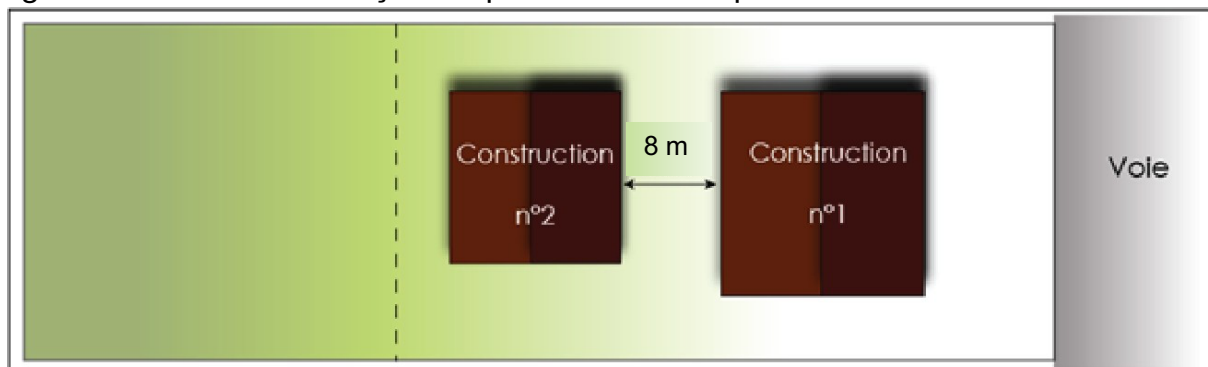
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123- 10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.



UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre tous les points de façades concernées plus ou moins égale à la hauteur de la façade le plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.



Dans le cas des constructions annexes définies à l'article UA2, la distance par rapport aux autres constructions ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UA9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Superficie de Plancher créée soit inférieure à 20 m².

UA10 - La hauteur maximale des constructions

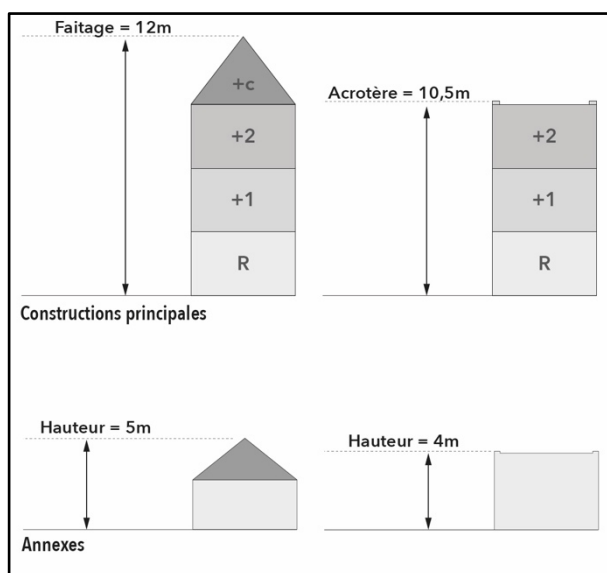
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder, mesurés depuis le terrain naturel :

- R+2+c et 12 m au faitage dans le cas d'une toiture à pentes,
- R+2 et 10,5m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur absolue des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 12 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.



UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

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

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

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,
- de projets d'architecture bioclimatique 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
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

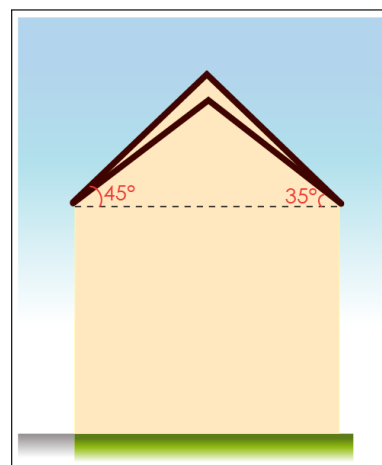
Toitures et ouvertures de toit

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture

Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires aux toitures avoisinantes. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



Les toits terrasses sont autorisés, pour les constructions principales, à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.). Ils sont autorisés, pour les annexes, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement (choix des matériaux, cohérence architecturale...)

Matériaux et coloration

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et pignons devra être compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

Clôtures

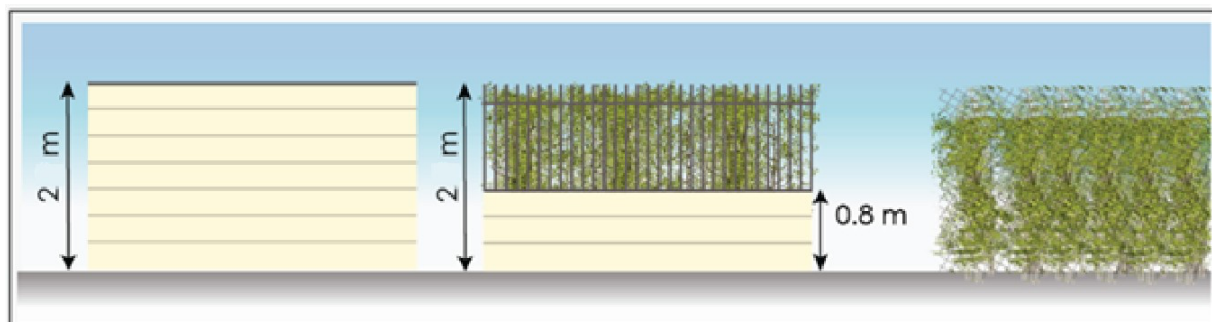
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales (cf annexe).

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales,
- d'un grillage doublé ou non d'essences locales.



Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tout travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 6 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de voie et de 17% sur le reste de la rampe.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement, selon la tranche de Superficie de Plancher du logement détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher du logement	Moins de 30m ²	de 30 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ² supplémentaires
nombre de places à créer	1/log.	2/log.	3/log.	1

Les places exigées dans le tableau ci-dessus doivent être obligatoirement non couvertes et pour la moitié d'entre elles, réalisées dans un matériau perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de construction comprenant plusieurs logements et dont les places seraient réalisées en sous-sols.

Les garages sont autorisés à condition que le projet respecte les obligations en matière de places extérieures.

Pour les constructions à destination d'activité artisanale, de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 25 m ²	de 25 m ² à moins de 50 m ²	Au-delà de 50 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces verts doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de jardin ou espace vert. L'essence, la taille adulte et le port des arbres doivent être compatibles avec la superficie et les caractéristiques de la parcelle.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

L'ensemble des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous soumis à autorisation d'abattage. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige (d'essence identique ou équivalente). La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

ZONE UB

« La zone UB couvre le secteur du HAUT DES GROUS. Elle englobe des constructions éparses insérées dans une trame paysagère dense à préserver.

La zone UB correspond principalement à l'urbanisation périphérique des quartiers anciens et des constructions insérées dans une trame paysagère à préserver.

Cette urbanisation de type pavillonnaire doit être favorisée par un règlement qui maîtrise l'implantation des bâtiments avec le voisinage et empêche la création des lots arrière.

Cette zone a une vocation principale d'habitat pavillonnaire. L'accueil de nouveaux équipements et nouvelles activités commerciales, artisanales et de services doit être compatible avec cet usage. »

UB1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UB :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.
- L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article UB2 ;

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

- Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;
- Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition, appréciés prioritairement en moyenne sur 24 heures, sont inférieurs à 0,4µT, ou, à défaut, inférieurs à 1µT, correspondant à une valeur maximale d'exposition. Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 µT lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 µT correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

UB2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UB :

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination commerciale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la limite de 1m par rapport au terrain naturel sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :
 - Qu'ils soient liés à des ouvrages et installations d'intérêt général,
 - Qu'ils répondent à un impératif technique justifié lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
 - Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et notamment à meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain,
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques.
- Les constructions annexes hors piscines affectées ni au commerce, ni à l'activité et à condition que leur surface d'emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² sont autorisées sur la totalité de l'unité foncière.
- Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

En secteurs de protection paysagère article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour projet de modifier ou supprimer les éléments de la roseraie identifiée comme élément paysager à protéger sont soumis à déclaration préalable.

UB3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Toute construction et installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Tout nouvel accès de véhicule motorisé sur la RD 404 est interdit.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 30 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Elle peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

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

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). Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

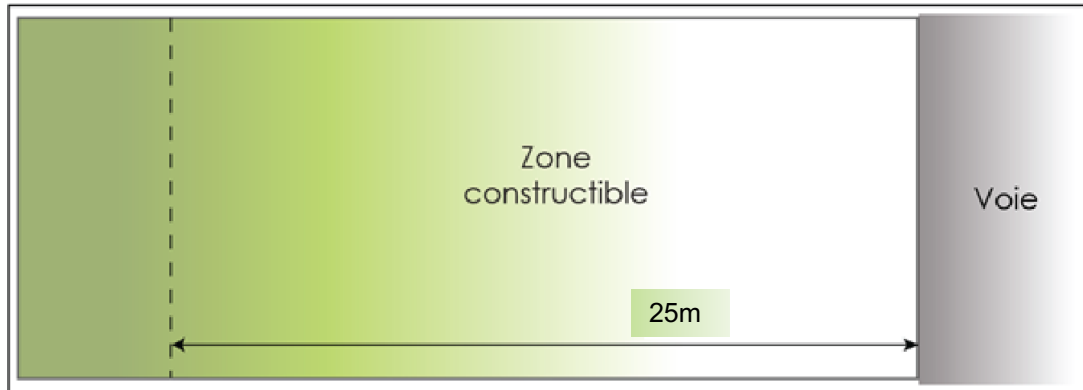
Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

UB5- La superficie minimale des terrains constructibles

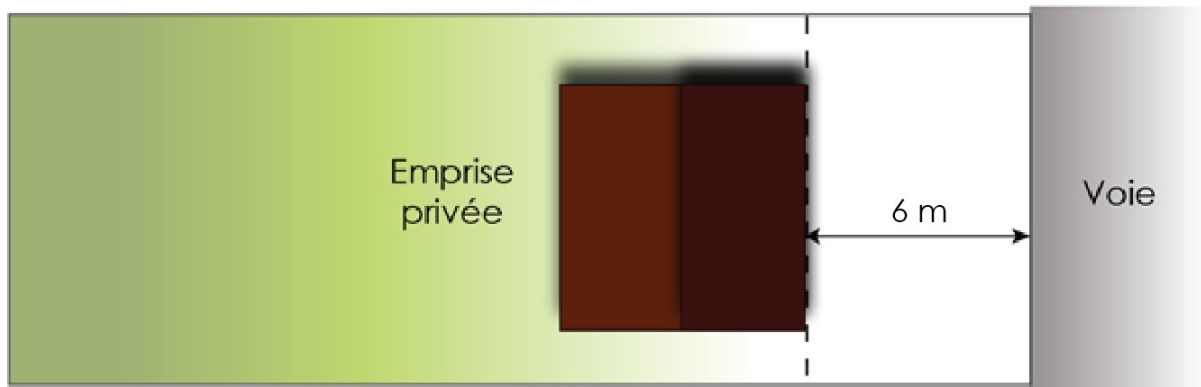
Non réglementé.

UB6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



Les constructions peuvent également s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

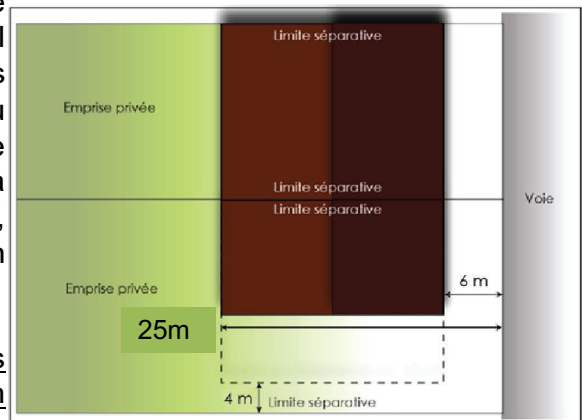
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 25 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de 15 m² de superficie de plancher
- aux piscines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

UB7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'aménagement, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul d'au moins un des deux limites séparatives latérales. Cette marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale mesurée au faitage sans jamais être inférieur à 4 mètres. Sur l'autre limite séparative latérale, l'implantation peut être réalisée en limite ou en respectant la marge de recul détaillée ci-avant.



Au-delà de la bande de 25 mètres les annexes définies à l'article UA 2 peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 4 mètres minimum. Les piscines doivent cependant obligatoirement observer un recul de 4 mètres minimum.

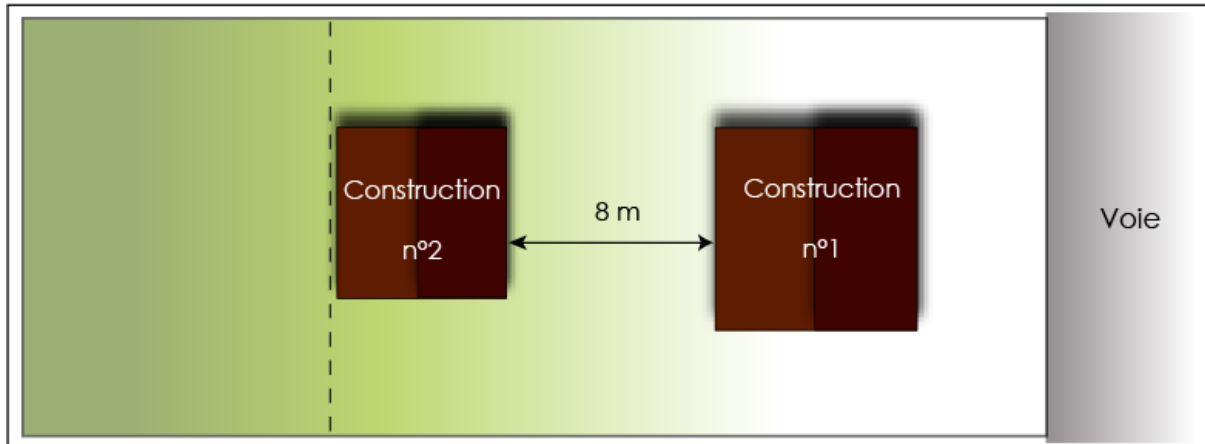
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

UB8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre tous les points de façades concernées plus ou moins égale à la hauteur de la façade le plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Une distance minimale de 8 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.



Dans le cas des constructions annexes définies à l'article UB2, la distance par rapport aux autres constructions ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UB9-L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Superficie de Plancher créée soit inférieure à 30 m².

UB10-La hauteur maximale des constructions

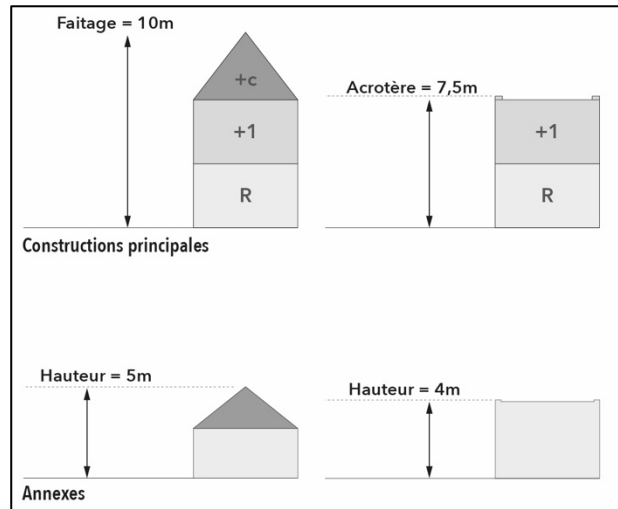
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder, mesurés depuis le terrain naturel :

- R+1+c et 10m au faîtage dans le cas d'une toiture à pentes,
- R+1 et 7,5m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur absolue des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 10 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.



UB11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

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

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

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,
- de projets d'architecture bioclimatique 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

- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines,
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

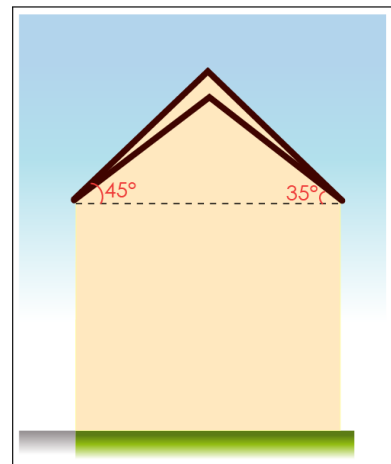
Toitures et ouvertures de toit

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture

Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires aux toitures avoisinantes. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



Les toits terrasses sont autorisés, pour les constructions principales, à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.). Ils sont autorisés, pour les annexes, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement (choix des matériaux, cohérence architecturale...)

Matériaux et coloration

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et pignons devra être compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

Clôtures

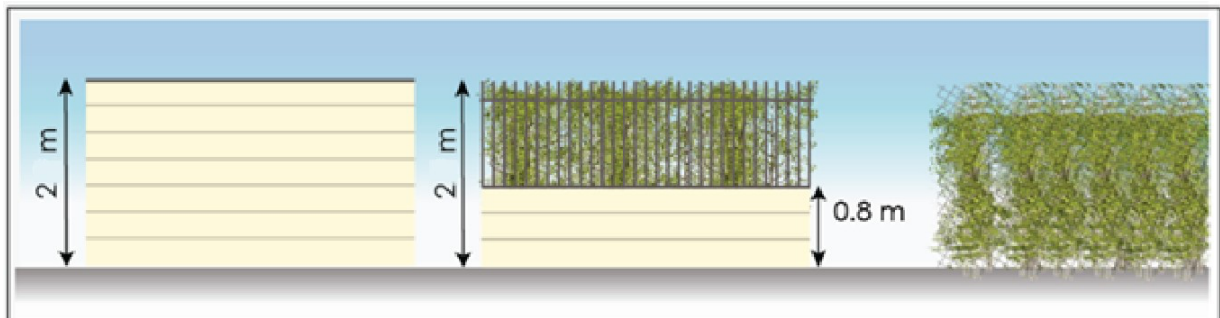
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales (cf annexe).

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales,
- d'un grillage doublé ou non d'essences locales.



Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tout travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

UB12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 6 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de voie et de 17% sur le reste de la rampe.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement, selon la tranche de Superficie de Plancher du logement détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher du logement	Moins de 30m ²	de 30 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ² supplémentaires
nombre de places à créer	1/log.	2/log.	3/log.	1

Les places exigées dans le tableau ci-dessus doivent être obligatoirement non couvertes et pour la moitié d'entre elles, réalisées dans un matériau perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de construction comprenant plusieurs logements et dont les places seraient réalisées en sous-sols.

Les garages sont autorisés à condition que le projet respecte les obligations en matière de places extérieures.

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'activité artisanale, de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 25 m ²	de 25 m ² à moins de 50 m ²	Au-delà de 50 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

UB13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces verts doivent représenter au minimum 60% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de jardin ou espace vert. L'essence, la taille adulte et le port des arbres doivent être compatibles avec la superficie et les caractéristiques de la parcelle.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

L'ensemble des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous soumis à autorisation d'abattage. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige (d'essence identique ou équivalente). La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

UB14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UB15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

ZONE UE

« La zone UE couvre la maison de retraite SNCF aménagée au sein du "Château du Poitou". Bien qu'il s'agisse d'un équipement privé, elle est considérée comme un équipement d'intérêt collectif.

Ce secteur a une vocation principale d'accueil d'équipement d'intérêt collectif. L'accueil d'hébergement hôtelier y est également autorisé.

Elle comporte des secteurs soumis au risque Mouvement de terrain (Servitude d'Utilité Publique- Voir Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain). »

UE1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UE :

- Les constructions à destination d'habitat sauf UE2.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.
- L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

Recommandation en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En dehors des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), notamment compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 μ T correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

UE2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UE :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et ou au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions implantées dans le secteur.
- Les constructions à destination artisanale
- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à usage d'habitat destinées à des personnes âgées autonomes à faibles revenus,
- Les constructions à usage d'équipement public
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sous réserve de leur bonne intégration au site.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la limite de 1m par rapport au terrain naturel sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :
 - Qu'ils soient liés à des ouvrages et installations d'intérêt général,
 - Qu'ils répondent à un impératif technique justifié lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
 - Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et notamment à meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain,
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques.
- Les constructions annexes affectées ni au commerce, ni à l'activité et à condition que leur surface d'emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² et que leur nombre soit limité à un terrain.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

UE3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Toute construction et installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Elle peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

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

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). Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers:

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

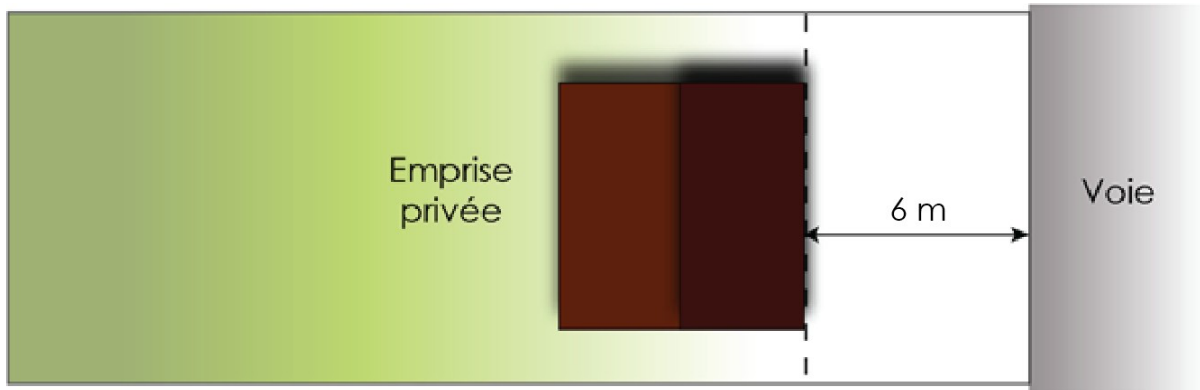
Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

UE5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UE6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

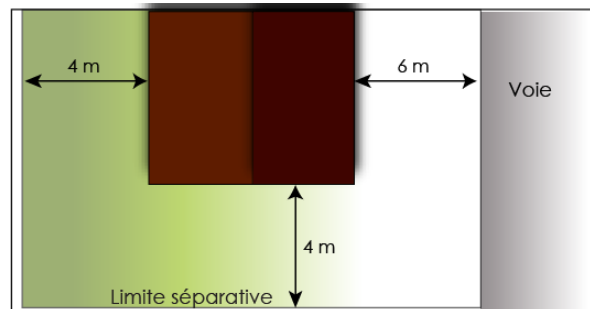
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ayant une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus à la date d'approbation du PLU

UE7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

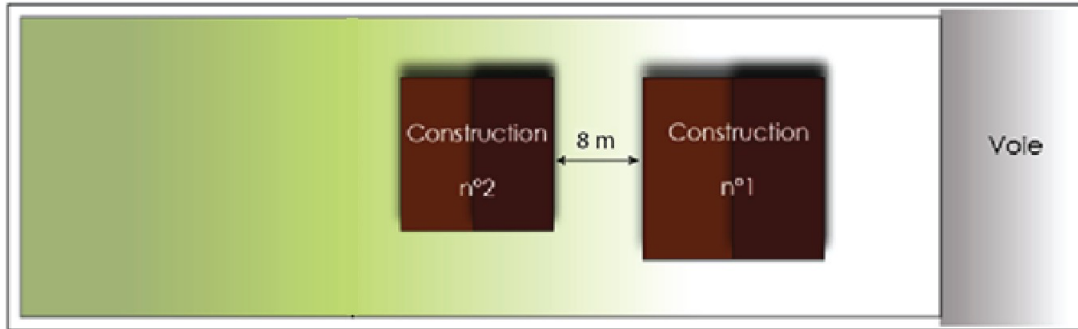
Les constructions et les bâtiments annexes peuvent être édifiés le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou d'un bâtiment annexe qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 4 mètres.



UE8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre tous les points de façades concernées plus ou moins égale à la hauteur de la façade le plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.



Dans le cas des constructions annexes définies à l'article UE2, la distance par rapport aux autres constructions ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

UE9-L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

UE10-La hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions est limitée à celle du point le plus haut de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UE11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

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

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

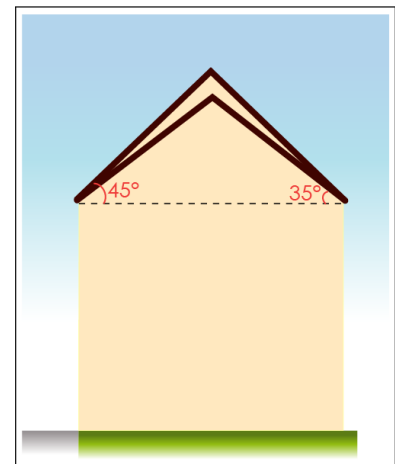
- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

Toitures et ouvertures de toit

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum, sans débord sur les pignons.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture



Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires aux toitures avoisinantes. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

Matériaux et coloration

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et pignons devra être compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

Clôtures

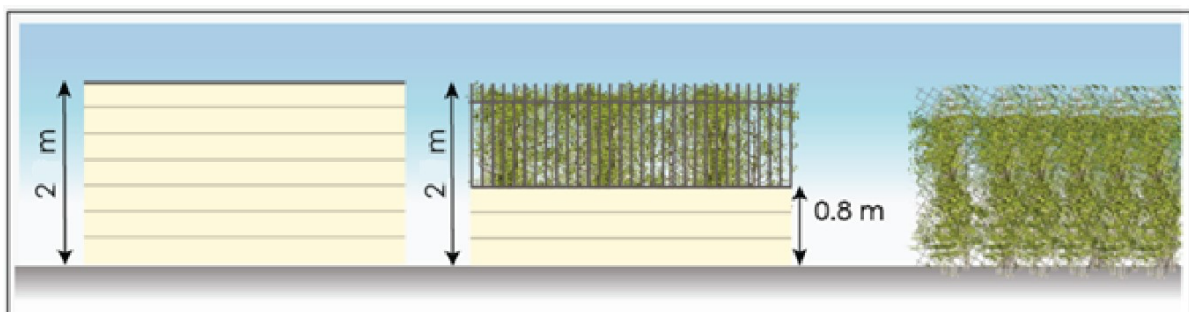
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales (cf annexe).

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales,
- d'un grillage doublé ou non d'essences locales.



Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tout travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

UE12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 6 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de voie et de 17% sur le reste de la rampe.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement, selon la tranche de Superficie de Plancher du logement détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher du logement	Moins de 30m ²	de 30 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ² supplémentaires
nombre de places à créer	1/log.	2/log.	3/log.	1

Les places exigées dans le tableau ci-dessus doivent être obligatoirement non couvertes et pour la moitié d'entre elles, réalisées dans un matériau perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de construction comprenant plusieurs logements et dont les places seraient réalisées en sous-sols.

Les garages sont autorisés à condition que le projet respecte les obligations en matière de places extérieures.

Pour les hôtels : il doit être réalisé 1 place de stationnement de véhicules par tranche de 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

UE13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes en surface et en typologie.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts :

- pour les parcelles supérieures ou égales à 500 m² : à raison de 40 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de jardin ou espace vert. L'essence, la taille adulte et le port des arbres doivent être compatibles avec la superficie et les caractéristiques de la parcelle.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

L'ensemble des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous soumis à autorisation d'abattage. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige (d'essence identique ou équivalente). La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

UE14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UE15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UE16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

ZONE UL

« La zone UL couvre le terrain de camping-caravaning. Elle est affectée principalement à l'habitat de loisirs et aux structures d'accueil de loisirs. »

Elle comporte également des secteurs soumis au risque Mouvement de terrain (Servitude d'Utilité Publique- Voir Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).»

UL1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UL :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers
- Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

Recommandation en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En dehors des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), notamment compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 μ T correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

UL2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UL :

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'une part d'être exclusivement destinées au logement de la direction et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations implantées dans la zone et d'autre part d'être intégrées au projet.
- Les constructions à destination commerciale sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les équipements de loisirs sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions directement liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la limite de 1m par rapport au terrain naturel sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :
 - Qu'ils soient liés à des ouvrages et installations d'intérêt général,
 - Qu'ils répondent à un impératif technique justifié lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
 - Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et notamment à meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain,
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

UL3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Toute construction et installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UL4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Elle peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

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

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). Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

UL5- La superficie minimale des terrains constructibles

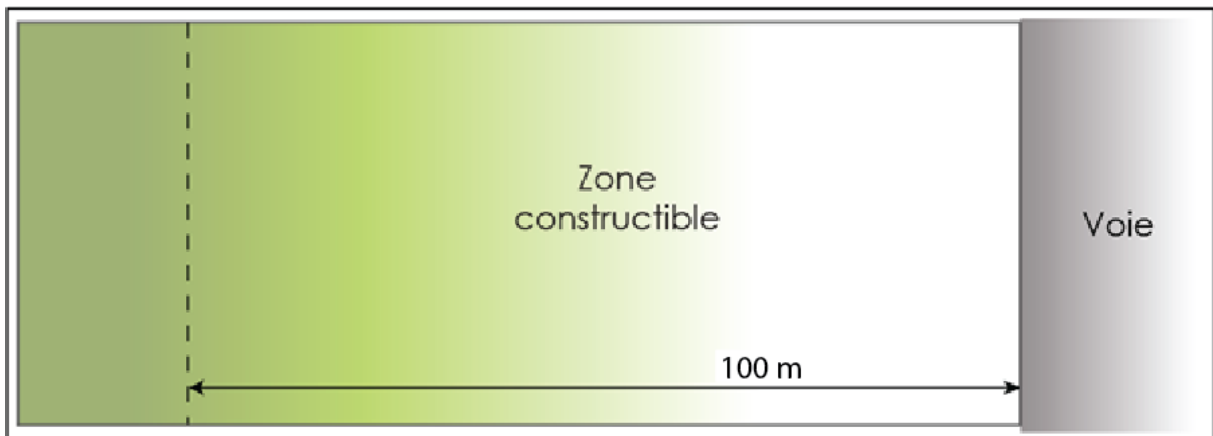
Non réglementé.

UL6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à l'exception des annexes doivent s'implanter dans une bande de 100 mètres de profondeur calculée à partir des voies et emprises publiques.

A l'intérieur de cette bande de 100 mètres de profondeur, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques.

Une implantation différente peut être admise en cas de travaux d'extension d'une construction existante implantée différemment.



Pour des raisons techniques, les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

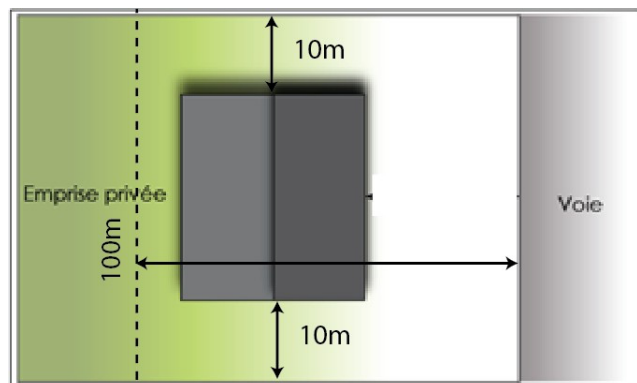
UL7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité de 100 mètres de profondeur mesurée à partir de l'aménagement, les constructions doivent être implantées :

- Avec une marge latérale d'au moins 10 mètres des limites séparatives,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.



Au-delà de la bande de 100 mètres les constructions définies à l'article UL 2 devront s'implanter :

- En fond de parcelle avec une marge latérale d'au moins 4 mètres des limites séparatives,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

UL8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UL9-L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UL10-La hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions, y compris celle des bâtiments annexes non accolés, est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 4 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UL11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

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

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

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,
- de projets d'architecture bioclimatique 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
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - o s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - o s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

Matériaux et coloration

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et pignons devra être compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

Clôtures

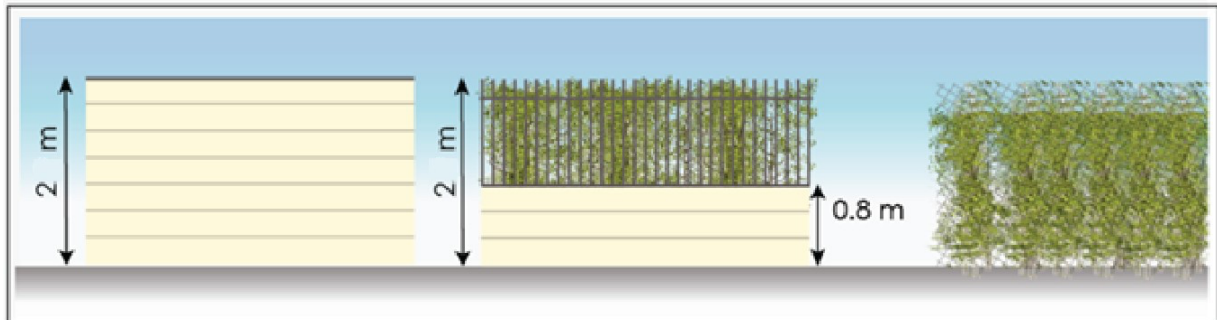
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales (cf annexe).

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales,
- d'un grillage doublée ou non d'essences locales.



UL12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification. En particulier, la division d'un logement existant en plusieurs logements donne lieu à l'application de la création de nouvelles places de stationnement, selon les règles édictées ci-après.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement, selon la tranche de Superficie de Plancher du logement détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher du logement	Moins de 30m ²	de 30 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ² supplémentaires
nombre de places à créer	1/log.	2/log.	3/log.	1

Les places exigées dans le tableau ci-dessus doivent être obligatoirement non couvertes et pour la moitié d'entre elles, réalisées dans un matériau perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de construction comprenant plusieurs logements et dont les places seraient réalisées en sous-sols.

Les garages sont autorisés à condition que le projet respecte les obligations en matière de places extérieures.

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Pour les activités commerciales :

- Pour les établissements inférieurs à 250 m² de surface de vente : Pas d'obligation de création de place de stationnement.

- Entre 250 m² et 1000 m² de surface de vente 15 à 25 % de la surface de plancher en places de stationnement.

- Au-delà de 1 000 m² de surface de vente, les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction de la desserte en transport en commun et du type d'activité.

- A partir de 250 m² de surface de vente, il y a obligation à prévoir un emplacement nécessaire au chargement/déchargement.

Stationnement des vélos :

Pour les activités commerciales : un minimum de 0,5 % de la surface de plancher devra être dédié aux deux roues.

Pour les établissements publics : les besoins de stationnement sont à déterminer en fonction du type d'activité.

UL13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes en surface et en typologie.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 50 m² d'espace libre.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

UL14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UL15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UL16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments

ZONE UX

« La zone UX couvre les activités artisanales, industrielles, ainsi que la station EDF et la station essence située le long de l'autoroute A104.

Elle est affectée à l'accueil et au développement d'activités économiques.

Elle comporte un secteur UXa qui couvre les constructions à usage d'activités situées au Nord de la rue de Lagny dont il convient de limiter les hauteurs de façon à ne pas gêner les vues des habitations du coteau et du bourg de Montjay-la-Tour.

Un secteur UXb qui couvre les stations essences situées le long de l'A104 »

La zone UX est concernée par :

- des enveloppes d'alerte de zone humide de la DRIEE,
- une zone non humide effective identifiée,
- un plan de zonage d'assainissement.

UX1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à destination commerciale sauf sous condition à l'article UX2.
- Les constructions à destination agricole.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.
- L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un orniérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

- Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;
- Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition, appréciés prioritairement en moyenne sur 24 heures, sont inférieurs à 0,4 μ T, ou, à défaut, inférieurs à 1 μ T, correspondant à une valeur maximale d'exposition. Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques, et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 μ T correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

UX2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur ou le prolongement immédiat des installations à usage d'activités.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la limite de 1m par rapport au terrain naturel sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :
 - Qu'ils soient liés à des ouvrages et installations d'intérêt général,
 - Qu'ils répondent à un impératif technique justifié lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
 - Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et notamment à meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain,
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques.
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'être liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public, au stationnement et à la distribution d'énergie.
- **En secteur UXb** les constructions à destination commerciale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

UX3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 50 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Etre adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Elle peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

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

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). Le rejet de ces eaux en milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.

- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

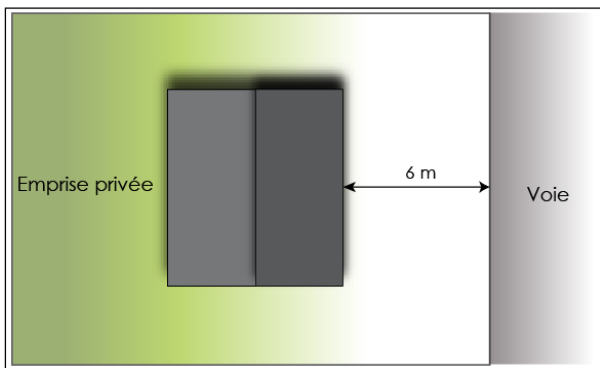
Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

UX5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UX6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres des RD et 6 mètres des autres voies et emprises publiques. Ce recul peut être ramené à 3 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle pourront cependant être étendue sans se rapprocher de l'alignement.

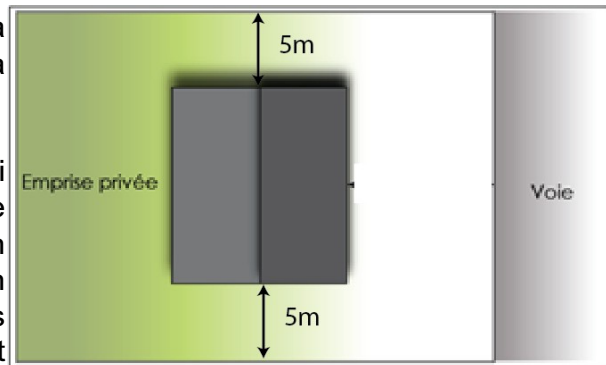
Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum de la voie présentant la façade principale du bâtiment et avec un recul de 4 mètres minimum depuis l'autre voie.

UX7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ne peut être implantée sur ces limites.

Sur toute la longueur de ces limites, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives, de même pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

UX8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UX9-L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UX10-La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur.
- aux constructions existantes de plus de 12 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

En secteur **UXa**, la hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

UX11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Compte tenu du

caractère paysager et patrimonial de la commune, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions au relief devront être particulièrement étudiées.

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.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions.
Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.
L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

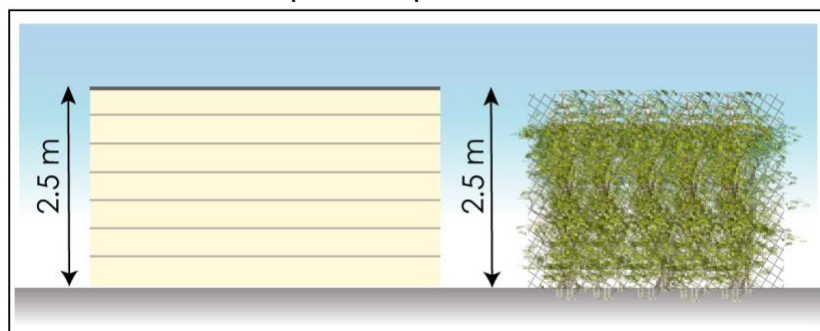
Les matériaux de parement et les peintures extérieurs devront s'harmoniser entre elles.

Les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage, doublé d'essences locales (cf annexe).

Les portails d'accès doivent être de forme simple. L'ensemble des émergences techniques (coffrets, enseignes, boîtes aux lettres) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration.

La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2.5 m.



Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

Les zones de stockage et de dépôt doivent être masquées de la vue depuis la voie publique.

UX12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités.

Pour les constructions à destination de bureau et d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UX13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces verts doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

Les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

UX14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UX15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UX16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & AGRICOLES

ZONE N

« Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

Elle comporte des secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique

Elle comporte des secteurs soumis au risque Mouvement de terrain (Servitude d'Utilité Publique- Voir Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement de Terrain).

Elle comporte également des espaces boisés ou forestiers de plus de 100 hectares. Une bande de protection des lisières, de 50 mètres, dans laquelle toute nouvelle urbanisation est proscrite, est identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique. »

N1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone N :

Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2,

Les constructions à destination d'activité industrielle ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2,

Les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt ;

Les constructions à destination de commerce ;

Les constructions à destination de bureau ;

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ;

Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.

Les constructions à destination d'entrepôt ;

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

-Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

-Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 10 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N2 ;

Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

Les comblements, affouillements et exhaussements de sol sont interdits quelle que soit leurs dimensions et même s'ils sont liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

- Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;
- Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition, appréciés prioritairement en moyenne sur 24 heures, sont inférieurs à 0,4µT, ou, à défaut, inférieurs à 1µT, correspondant à une valeur maximale d'exposition. Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 μ T correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

N2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone N :

Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher.

Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 15 mètres maximum d'une construction existante.

Dans une bande de 10 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

Dans les secteurs à protéger (R151-34 2°) en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- L'exploitation des carrières de gypse à condition qu'au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation, la zone puisse retrouver après remblayage en matériaux admissibles un niveau topographique similaire à son niveau initial à destination de culture agricole et de boisement.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol.

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des espaces boisés et forestiers de plus de 100 hectares, identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylvicultures ou forestières.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

N3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers:

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

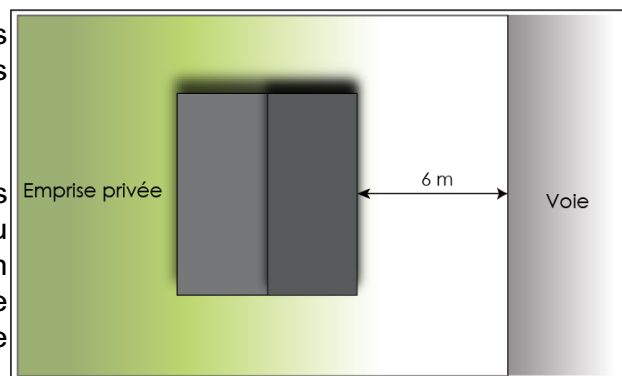
N5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

N6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, peuvent s'implanter en respectant un minimum de 6 mètres de recul par rapport aux voies de desserte existantes ou à créer.



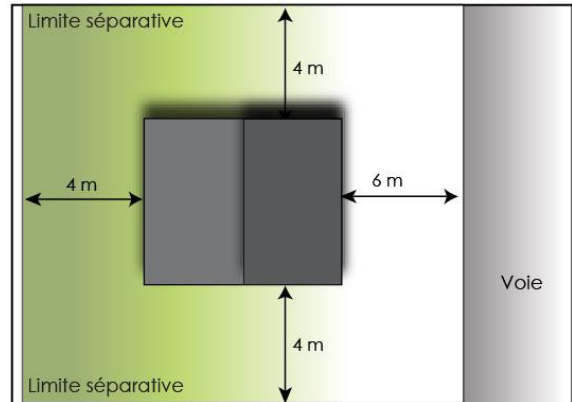
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.

N7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente des dispositions fixées aux paragraphes précédents peut être admise en cas de travaux d'extension d'une construction existante.



Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe précédent peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas de travaux d'extension, d'une construction existante implantée différemment.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

N8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N9-L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les extensions d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 40m² par unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux unités foncières ne respectant cette règle à la date approbation du PLU.

N10-La hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs à protéger (R151-34 2°) en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage pour les bâtiments d'habitation et à 15 mètres pour les autres bâtiments.

Les extensions d'habitation ne doivent pas excéder la hauteur maximale de la construction principale.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif et aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

N11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Pour les toutes les constructions

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Pour les constructions à destination d'activité agricole ou forestière

Les constructions à destination agricole ou forestière à usage de hangars devront être recouvertes d'un bardage en bois.

La règle ci-dessus, ne s'applique pas à l'extension des constructions à destination agricole ou forestière, existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les constructions à destination d'habitat

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

N12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

N13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés sont soumis à autorisation, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

N14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

N15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE A

« Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A l'intérieur de la zone A a été délimité un secteur **Aa**, correspondant à l'emprise d'aménagement d'un secteur agro-pastoral.

Elle comporte des secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Elle comporte des secteurs soumis au risque Mouvement de terrain (Servitude d'Utilité Publique- Voir Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement de Terrain).

Elle comporte également des espaces boisés ou forestiers de plus de 100 hectares. Une bande de protection des lisières, de 50 mètres, dans laquelle toute nouvelle urbanisation est proscrite, est identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique. »

A1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone A :

Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2 ;

Les constructions à destination d'activité industrielle ne respectant pas les conditions de l'article A2 ;

Les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt ;

Les constructions à destination de commerce ;

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration.

Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article A2 ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2 ;

Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 10 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2 ;

Tout ouvrage qui ne ferait pas l'objet d'une compensation portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,

- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

-Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

- Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;
- Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition, appréciés prioritairement en moyenne sur 24 heures, sont inférieurs à 0,4µT, ou, à défaut, inférieurs à 1µT, correspondant à une valeur maximale d'exposition. Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 µT lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 µT correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

A2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone A :

Les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher.

Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 15 mètres maximum d'une construction existante.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection affectant une zone urbaine ou une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

Dans une bande de 10 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain ;

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des espaces boisés et forestiers de plus de 100 hectares, identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylvicultures ou forestières.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans les secteurs à protéger (R151-34 2°) en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- L'exploitation des carrières de gypse à condition qu'au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation, la zone puisse retrouver après remblayage en matériaux admissibles un niveau topographique similaire à son niveau initial à destination de culture agricole et de boisement.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol.

Dans le secteur Aa sont autorisées les affouillements et exhaussements en matériaux admissibles à condition que la remise en état des terrains soit agricole (agro-pastorale) et fasse l'objet d'une approche d'intégration paysagère soignée.

A3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...) et à la capacité d'accueil maximum de la construction. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

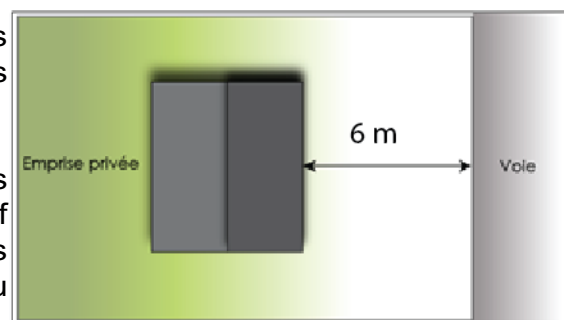
A5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

A6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.



Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe précédent peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas de travaux d'extension, d'une construction existante implantée différemment.

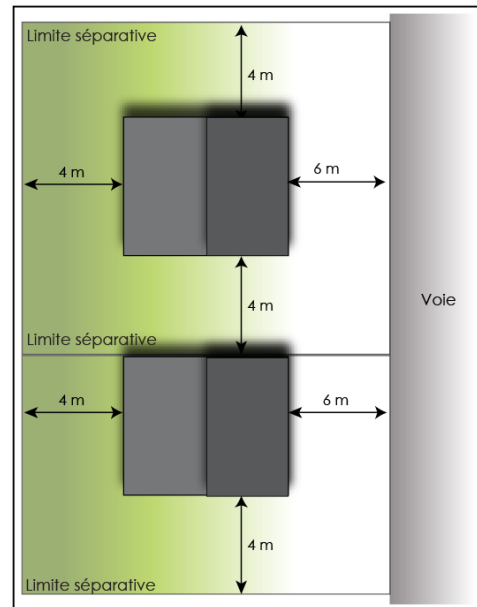
A7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente des dispositions fixées aux paragraphes précédents peut être admise en cas de travaux d'extension d'une construction existante.

Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe précédent peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas de travaux d'extension, d'une construction existante implantée différemment.



Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau.

A8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

A9-L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les extensions d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 40m² par unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux unités foncières ne respectant cette règle à la date d'approbation du PLU.

A10-La hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs à protéger (R151-34 2°) en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans la zone A :

La hauteur absolue des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au faitage,

La hauteur absolue des constructions à destination agricole est limitée à 15 mètres au faitage,

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif,
- aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur...

A11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Pour les toutes les constructions

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Pour les constructions à destination d'activité agricole ou forestière

Les constructions à destination agricole ou forestière à usage de hangars devront être recouvertes d'un bardage en bois ou en tôle d'aspect bois.

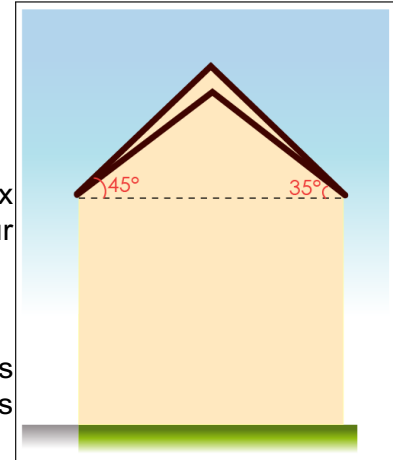
La règle ci-dessus, ne s'applique pas à l'extension des constructions à destination agricole ou forestière, existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les constructions à destination d'habitat

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes. Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.



Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires aux toitures avoisinante à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

A12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

A14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

A15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **A URBANISER**

ZONE AU

« La zone AU couvre une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone naturelle est réservée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement rationnel et cohérent de la zone. Les constructions isolées ou anarchiques y sont interdites.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opération, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les opérations autorisées au sein de la zone 1AU « la Cote du Prieur » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones ».

AU1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone AU :

Les constructions à destination d'activité industrielle.

Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à destination de commerce et de bureau ne respectant pas les conditions de l'article AU 2

Les constructions à destination d'activité artisanale.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

- Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;
- Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition, appréciés prioritairement en moyenne sur 24 heures, sont inférieurs à $0,4\mu\text{T}$, ou, à défaut, inférieurs à $1\mu\text{T}$, correspondant à une valeur maximale d'exposition. Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- $0,4\mu\text{T}$ lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, $1\mu\text{T}$ correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone AU :

Les constructions à destination de bureau, de commerce, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

Les affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la limite de 1m par rapport au terrain naturel sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

- Qu'ils soient liés à des ouvrages et installations d'intérêt général,
- Qu'ils répondent à un impératif technique justifié lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- Qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et notamment à meilleure insertion des constructions dans le paysage urbain,
- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique- Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain.

AU3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...) et à la capacité d'accueil maximum de la construction. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et issues du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront être traitées par des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsque celui-ci existe et que ses capacités sont suffisantes :

- Pour les constructions individuelles, il est exigé la gestion des eaux pluviales à la parcelle à minima pour une pluie de retour décennal (rétention ou infiltration selon la nature du terrain). Pour une pluie courante, l'objectif « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau doit être atteint.
- Pour les projets d'aménagements, la gestion des eaux pluviales doit être prévue dès la conception du projet et gérée au plus près de là où elles tombent. En l'absence d'objectifs précis fixés, ils doivent proposer un débit spécifique issu de la zone aménagée, qui doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet. La neutralité hydraulique c'est-à-dire le « zéro rejet » doit être au plus proche pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Il pourra être exigé par les services compétents une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie de retour 30 ans.

Le respect de ces objectifs devra être justifié techniquement.

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain - Servitude d'Utilité Publique - la réalisation de puisards est interdit (Voir Règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel Mouvement de Terrain).

Electricité, téléphone, télécommunication et réseaux divers :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

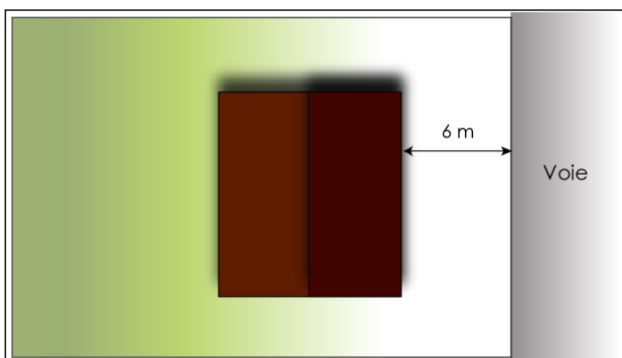
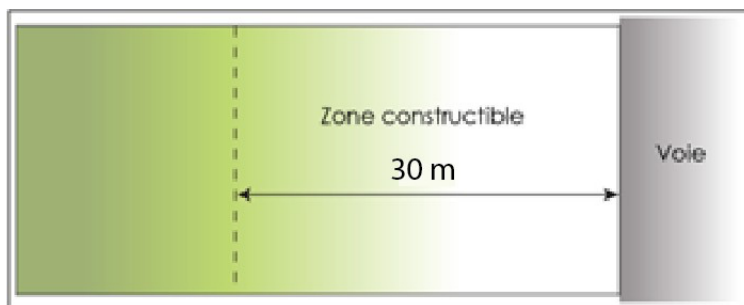
AU5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

AU6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite des voies ou avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

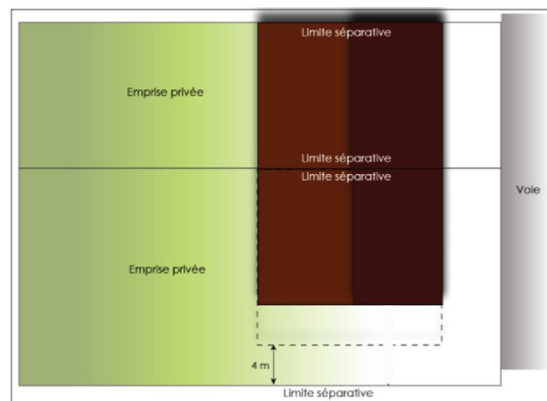
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.

AU7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,
- sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale
- en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres.



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, par dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

AU8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

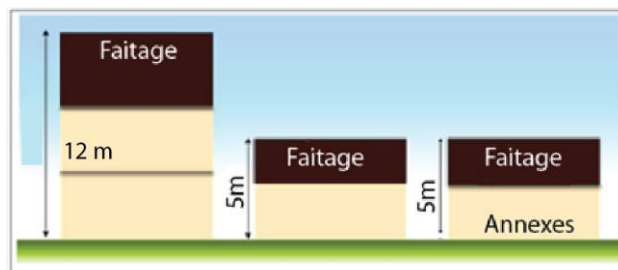
AU 9-L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU10-La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente ou toiture terrasse implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel.



Au-delà de la bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres mesurés du terrain naturel au faitage.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

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

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

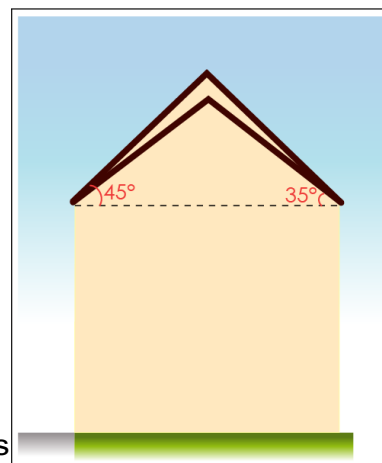
- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...

Toitures et ouvertures de toit

Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

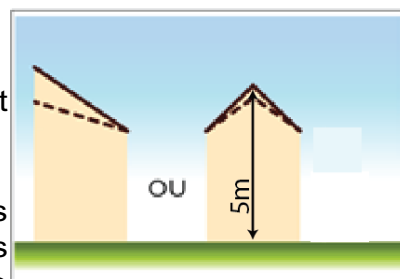
Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.



Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.

Matériaux et coloration

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être compatible avec les teintes qui composent les façades de Seine-et-Marne. Ces teintes sont notamment détaillées dans la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.

Clôtures

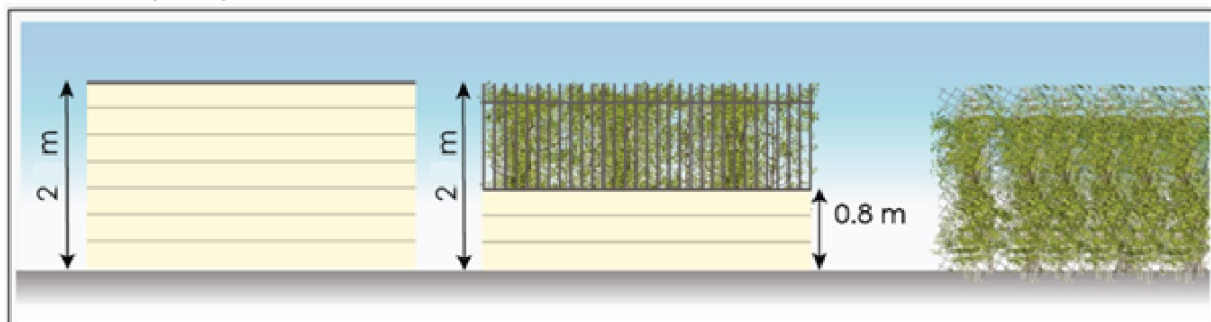
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales (cf annexe).

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'essences locales
- d'un grillage doublé ou non d'essences locales



Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.

AU12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 6 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de voie et de 17% sur le reste de la rampe.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement, selon la tranche de Superficie de Plancher du logement détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher du logement	Moins de 30m ²	de 30 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ² supplémentaires
nombre de places à créer	1/log.	2/log.	3/log.	1

Les places exigées dans le tableau ci-dessus doivent être obligatoirement non couvertes et pour la moitié d'entre elles, réalisées dans un matériau perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de construction comprenant plusieurs logements et dont les places seraient réalisées en sous-sols.

Les garages sont autorisés à condition que le projet respecte les obligations en matière de places extérieures.

Pour les constructions à destination d'activité artisanale, de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 25 m ²	de 25 m ² à moins de 50 m ²	Au-delà de 50 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

AU13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces verts doivent représenter au minimum 25 % de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de jardin ou espace vert. L'essence, la taille adulte et le port des arbres doivent être compatibles avec la superficie et les caractéristiques de la parcelle.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

Les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

Les plantations d'arbres et arbustes sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales. Les plantations monospécifiques d'arbres et arbustes persistants sont proscrites. Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

AU14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AU15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AU16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.

ZONE 2AU

« La zone 2AU couvre le secteur « Le Clos Marsais », une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, en particulier la voirie.

Mais c'est également une zone soumise à plusieurs risques que le projet d'aménagement doit prendre en compte de manière à garantir la préservation des biens et des personnes :

- Pollution des sols (ancien site industriel)
- Retrait-gonflement des argiles (aléa fort)
- Exposition aux champs électromagnétiques (zones exposées à minimum 0,2 μ T)

Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une décision du Conseil municipal et une modification du PLU, sous réserve d'un aménagement présentant les conditions satisfaisantes de desserte et de protections des biens et des personnes face aux différents risques.

Une orientation d'aménagement fixe les conditions d'aménagement et d'équipement attendues pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone ».

2AU1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

- Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;
- Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition, appréciés prioritairement en moyenne sur 24 heures, sont inférieurs à 0,4 μ T, ou, à défaut, inférieurs à 1 μ T, correspondant à une valeur maximale d'exposition. Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures, cette mesure devant être prioritaire ;
- A défaut, 1 μ T correspondant à une valeur maximale d'exposition.

Les modalités d'appréciation de ces niveaux d'exposition sont précisées dans l'OAP thématique correspondante.

2AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seulement autorisés les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, et à condition de ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur.

2AU3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé

2AU4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

2AU5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

2AU6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'un mètre mesuré depuis les voies de desserte.

2AU7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- en respectant un retrait minimum d'un mètre.

2AU8 à 2AU16

Non réglementé

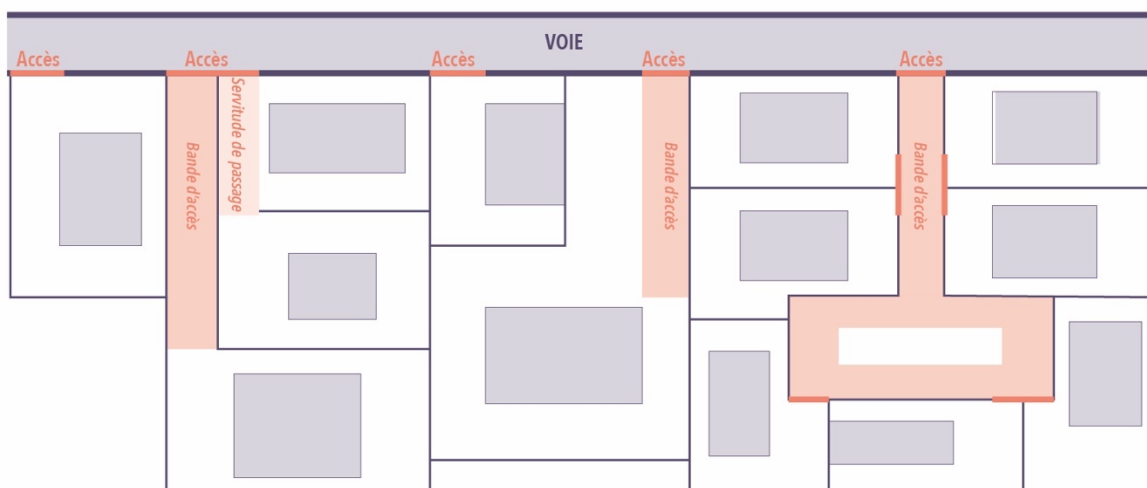
TITRE V - LEXIQUE

A

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non). Il peut être complété par une bande d'accès (servitude de passage, bande de terrain) correspondant à la portion de terrain qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

L'accès se différencie d'une voie dans la mesure où cette dernière doit permettre d'assurer un maillage de la circulation (viaire, cyclable et/ou piétonne).



Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)

Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

B

Bande constructible (ou bande de constructibilité)

La bande constructible (ou bande de constructibilité) délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

C

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des cinq destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

Clôture à clairevoie

Clôture ajourée.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Contiguë

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis...).

D

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est comprise entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Au-delà de 50 unités, un permis d'aménager est nécessaire.

LEXIQUE

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les neuf destinations sont les suivantes :

Artisanat : L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Exemples : Boulangerie, pâtisserie, Boucherie, Coiffure, Fleuristes, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Bureau : Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Exemples : Bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, architecte, avocat, notaire, expert, agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école etc.

Commerce : La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Exemples : Commerce alimentaire (alimentation générale, caviste, etc.) et commerce non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, automobiles-motos-cycles : concessions, vente de véhicule, station essence, loisirs, pharmacie, tabac, presse, plantes, bijouterie, parfumerie, galerie d'art, etc.)

Entrepôt : Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

Exploitation agricole et forestière : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant de la commercialisation, par un ou plusieurs agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque

LEXIQUE

cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

Habitation : Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.

Hébergement hôtelier : Il se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

Industrie : L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Services publics ou d'intérêt collectif : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif

E

Eaux usées industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes* (de 30 cm d'épaisseur max.) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaître dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain ».

Emprise publique

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique : les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc. ; ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

Espaces boisés classés

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces non bâtis (ou espace libre)

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Espace vert

Un espace vert est un espace aussi appelé de pleine terre. Non construit, il doit répondre aux critères suivants :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 5m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau destinée à la consommation humaine, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces d'espace verts.

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m, ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

H

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telle que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur



Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

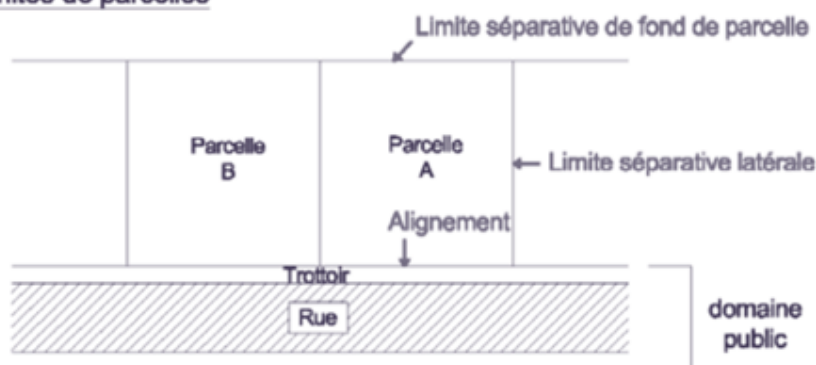
L

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les limites de parcelles



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

M

Marge de recul (ou recul ou retrait)

Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

LEXIQUE

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait).

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2.

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions ».

N

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

O

Opération d'aménagement de constructions

Constituent des opérations d'aménagement de constructions les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

Ouverture

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

P

Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

Pleine terre

Voir « espace vert »

Propriété

Voir « unité foncière »

R

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables, destinés, comme les HLL, à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, mais qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction (comme exemple, la caravane).

S

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

Terrain

Voir « unité foncière »

Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

U

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

V

Voies

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, sentiers, places ou espaces de stationnement publics...

LEXIQUE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ni à la notion d'équipement public.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les dispositions du règlement s'appliquent également aux voies à créer. Dans ce cas, la limite de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) pour la création de voie se substitue à l'alignement.

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

TITRE VI - ANNEXES

LES ELEMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Il s'agit d'éléments bâtis qui constituent un intérêt architectural et/ou patrimonial pour la commune, et qui participent à l'histoire du lieu ou, plus simplement, à la qualité du cadre de vie.

Les éléments protégés du patrimoine bâti remarquables sont représentés sur le document graphique par une étoile rose et sont identifiés par un numéro commençant par un "P".

Les numéros sont repris dans les fiches ci-après.

LES ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables sont des éléments forts du paysage. Isolés dans le grand paysage agricole, ils animent le paysage ouvert, remplissent des rôles structurants et servent de refuges pour la faune. Dans le village, ils animent l'espace public ou l'espace privé, créent des espaces verdoyants, apportent de l'ombre et participent à la ruralité du village. Ils accompagnent le bâti, permettent son intégration et servent de point de repère dans l'espace.

Les arbres remarquables protégés sont représentés sur le document graphique par une étoile verte et sont identifiés par un numéro commençant par un "A".

Les numéros sont repris dans les fiches ci-après.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

Château du Poitou

XVII^{ème} siècle

Localisation : Rue du Poitou

Éléments protégés :

- P1 // Château
- P2 // Chapelle
- A1 // Cèdre



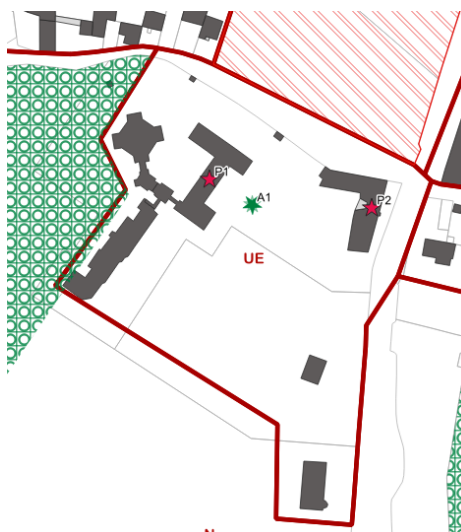
P1



P2



A1 (Source image : Google Streetview)



Château de Bizy

XIX-XXème siècles

Localisation : Rue du château de Bizy / Grande Rue

Éléments protégés :

- P3 // Château
- P4 // Dépendance
- P5 // Dépendance
- A2 et A3 // Marronniers



A2/A3



P5



P4



P3

Maison de maître

Localisation : 1 rue de la Tour

Éléments protégés :

- P6 // Maison principale
- P7 // Dépendance
- A4 // Marronnier



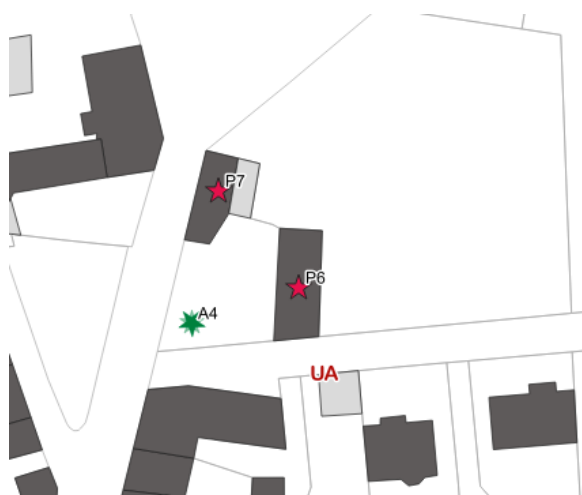
P7



A4



P6



Eglise et son presbytère

XII-XVIème siècles

Localisation : Rue du château de Bizy / Grande Rue

Éléments protégés :

- P8 // Église
- P9 // Presbytère



P9



P8

Chêne centenaire

Localisation : 15 rue Frédéric Levé

Éléments protégés :

- A5 // Chêne



A5