



Mairie de ROZAY-EN-BRIE

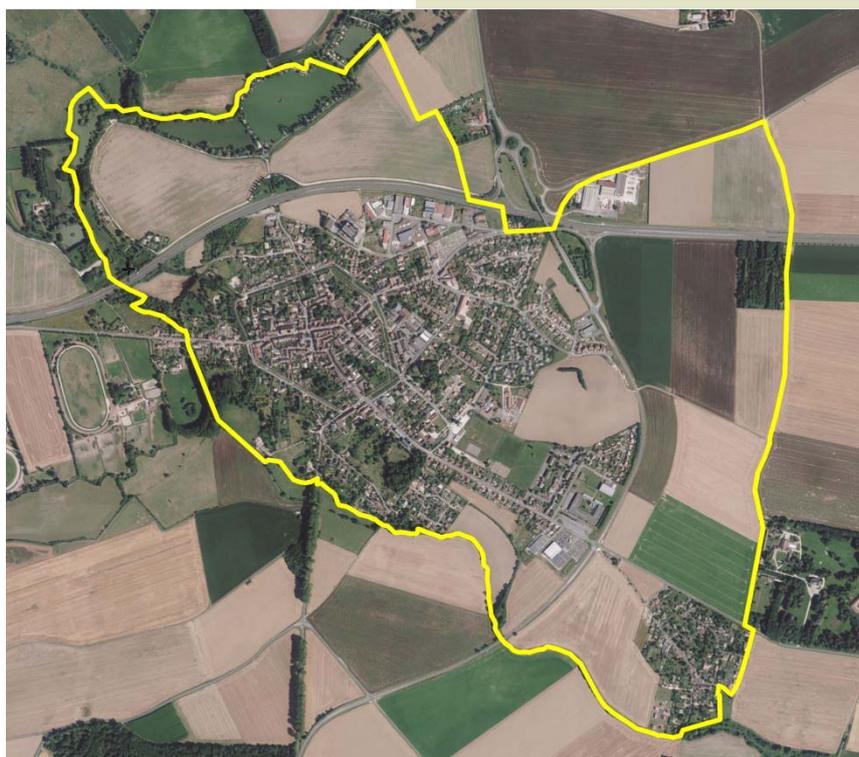
Place CHARLES DE GAULLE

77 540 ROZAY-EN-BRIE

COMMUNE DE ROZAY-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5-REGLEMENT



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

Document provisoire
09/06/2017



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE III - MENTIONS GRAPHIQUES	8
ARTICLE IV - PERMIS DE DÉMOLIR	8
ARTICLE I - RAPPEL DES TEXTES	9
ARTICLE II - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	9
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE UA	12
UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites	12
UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	13
UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	13
UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	14
UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles	15
UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	15
UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16
UA9 - L'emprise au sol des constructions	17
UA10 - La hauteur maximale des constructions	17
UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	17
UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	20
UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	21
UA14 - Le coefficient d'occupation du sol	21
UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	21
UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	22
ZONE UB	23
UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites	23
UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	24
UB3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	25
UB4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	26
UB5 - La superficie minimale des terrains constructibles	26
UB6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	28
UB8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	28
UB9 - L'emprise au sol des constructions	29
UB10 - La hauteur maximale des constructions	29
UB11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	29
UB12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	32
UB13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	33
UB14 - Le coefficient d'occupation du sol	33
UB15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	33
UB16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	34
ZONE UX	35
UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites	35
UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	36
UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	36
UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	37
UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles	38
UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
UX9 - L'emprise au sol des constructions	39
UX10 - La hauteur maximale des constructions	39
UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	40



UX12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	40
UX13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	41
UX14 - Le coefficient d'occupation du sol	41
UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	42
UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	42
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	43
ZONE A	44
A1 - Occupations et utilisations du sol interdites	44
A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	45
A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	45
A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	46
A5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	46
A6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	48
A9 - L'emprise au sol des constructions.....	48
A10 - La hauteur maximale des constructions.....	48
A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	49
A12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	49
A13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	49
A14 - Le coefficient d'occupation du sol	49
A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	49
A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	50
ZONE N	51
N 1- Occupations et utilisations du sol interdites	51
N 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	52
N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	52
N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	53
N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	53
N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	53
N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	54
N 9 - L'emprise au sol des constructions.....	54
N 10 - La hauteur maximale des constructions.....	54
N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	54
N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	54
N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	55
N 14 - Le coefficient d'occupation du sol	55
N 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	55
N 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	55
TRITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	56
A URBANISER.....	56
ZONE AU.....	57
AU1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	57
AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	57
AU3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	57
AU4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	58
AU5 - La superficie minimale des terrains constructibles	59
AU6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	59
AU7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	59
AU8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	60
AU9 - L'emprise au sol des constructions	60



AU10 - La hauteur maximale des constructions	60
AU11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	61
AU12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	63
AU13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	63
AU14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	64
AU15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	64
AU16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	64



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de ROZAY-EN-BRIE.

Rappel : Article L.152-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 152-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

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

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.



ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

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

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

Le plan de zonage définit deux zones urbaines distinctes :

- **La zone UA** correspond au tissu urbain ancien de ROZAY-EN-BRIE ; Elle comporte un secteur UAa qui comprend le tissu urbain inscrit dans l'enceinte des remparts de la vieille ville et un secteur UAb qui comprend les entrées Ouest et Sud de la ville ancienne.
- **La zone UB** correspond à du tissu urbain moins dense, comportant principalement de l'habitat et des équipements publics ;
- **La zone UX** correspond au tissu urbain économique, comportant les principales activités industrielles, artisanales et commerciales de la commune ;
- **La zone AU** correspondant à une zone d'extension à destination principale d'habitat ;
- **La zone AUx** correspondant à une zone d'extension couverte par le périmètre de la Zone d'Activités Concertée intercommunale de la Communauté des Sources de l'Yerres.

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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de prévenir des risques d'expansion des crues. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ».

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 (COS)
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.

Les illustrations figurant dans les articles, sont une aide à la compréhension de la réglementation, mais n'ont pas de valeur contractuelle.

ARTICLE III - 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°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage ;
- **des espaces paysager à protéger** au titre de l'article L.3151-19 code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres de ces derniers sont soumis à autorisation ;

ARTICLE IV - PERMIS DE DÉMOLIR

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir par délibération du Conseil Municipal du / / .



ARTICLE I - RAPPEL DES TEXTES

Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal du / / .

Les vestiges archéologiques

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

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

Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**.

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

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

Les divisions

Article R121 alinéa 3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE II - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Art. L. 111-15 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors



qu'il a été régulièrement édifié.

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



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien de ROZAY-EN-BRIE ; Elle comporte un secteur UAa qui comprend le tissu urbain inscrit dans l'enceinte des remparts de la vieille ville et un secteur UAb qui comprend les entrées Ouest et Sud de la ville ancienne.

La zone UA est concernée par :

- Un périmètre AVAP
- Des servitudes d'alignement,
- Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos),
- Un emplacement réservé n°4 au bénéfice de la commune,
- Des Espaces Boisés Classés,
- Des alignements d'arbres à protéger et à conserver.
- Une ZPPAUP

UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.1

1.4 Les annexes à destination de garage ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.2.

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

1.6 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.

1.7 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA 2.1.2 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou 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.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichage des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.



1.2 Dans le secteur UAa sont interdits:

1.2.1 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone UA, sont soumis à condition :

2.1.1 Les constructions à destination d'artisanat à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat.

2.1.2 Les annexes à destination de garage à condition d'être liées aux besoins d'une habitation existante ou à créer.

2.1.3 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.1.4 Dans les zones humides telles que décrites au 1.13 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

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

3.1 Dans l'ensemble de la zone UA :

3.1.1 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 et existante à la date d'approbation du PLU. 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 et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.1.2 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.

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 25 m de longueur



3.1.3 La création de nouvel accès, via les remparts, aux boulevards de ceinture est interdite.

3.1.4 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.1.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 Dans le secteur UAb :

3.2.1 Les voies nouvelles sont autorisées à condition de présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

3.2.2 Dans le cas de voie en impasse de plus de 15 mètres linéaire minimum, elle doit comporter en son extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.



Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

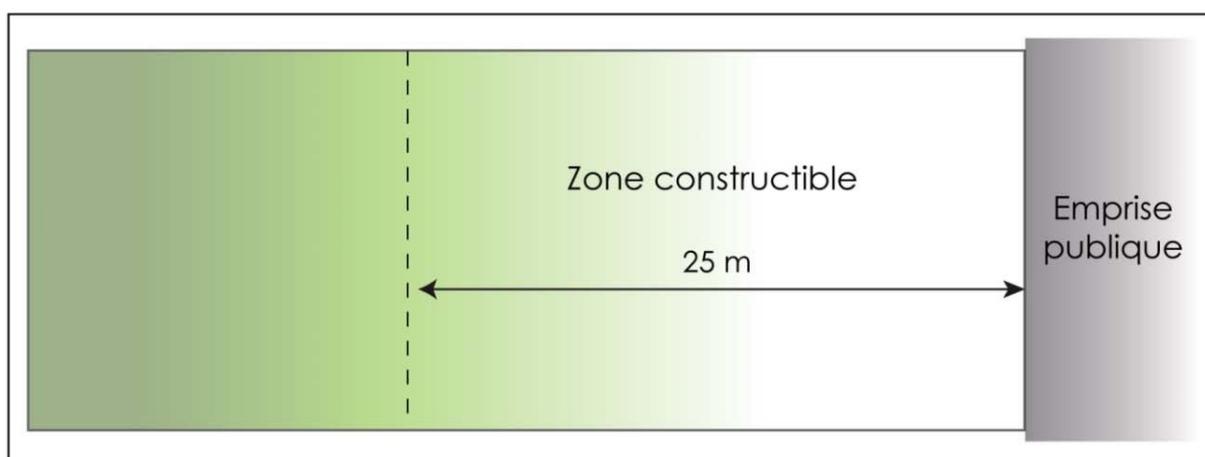
UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

6.1 Dans l'ensemble de la zone UA :

6.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres mesurées depuis les voies de desserte.



6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

6.2 Dans le secteur UAa :

6.2.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

6.2.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient implantées en retrait de la voie de desserte ou l'emprise publique.



6.3 Dans le secteur UAb :

6.3.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies de desserte,
- avec un retrait de 5 mètres des voies de desserte. En cas d'implantation en retrait, un mur de clôture, implanté à l'alignement, doit assurer la continuité visuelle de long de la voie.

6.3.2 Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la règle ci-dessus s'applique uniquement sur la voie où est situé l'accès automobile.

6.3.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui seraient implantées avec un retrait inférieur à la voie de desserte ou l'emprise publique.

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

7.1 Dans une bande de 25 mètres mesurés depuis les voies de desserte, les constructions peuvent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives latérales,
- sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 2.5 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.

7.2 Une implantation des constructions avec un recul de 10 mètres minimum est exigée depuis les murs des remparts repérés en vert sur le plan du Site Patrimonial Remarquable.

7.3 Une implantation des constructions avec un recul de 4 mètres minimum est exigée depuis les murs de 1^{er} et 2^{ème} intérêt, repérés en rouge et en jaune sur le plan du Site Patrimonial Remarquable.

7.4 Au-delà de la bande de 25 mètres mesurés depuis les voies de desserte, les constructions annexes de moins de 25m² de surface de plancher peuvent être implantées en limites séparatives.

7.5 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 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

1.1 Dans le secteur UAa :

Non réglementé.



1.2 Dans le secteur UAb :

1.2.1 Une distance de 2,5 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière. Elle est portée à 4 mètres pour les bâtiments en regard comportant des ouvertures assurant l'éclairage des locaux.

1.2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

1.2.3 Les dispositions des articles 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 25 m²,
- dans le cas de la construction de bâtiments de moins de 25 m² de Superficie de Plancher.

UA9 - L'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

UA10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. Une extension d'une construction existante pourra toujours atteindre la hauteur de la construction initiale.

10.2 La hauteur des constructions nouvelles avec en toit terrasse, ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel.

10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

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

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

11.1 Règles générales

11.1.1 L'ensemble de la zone UA est concernée par des prescriptions architecturales issues du Site Patrimonial Remarquable.

11.1.2 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.

11.1.3 Les dispositions édictées par le présent article UA 11 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 bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2 Volumétrie

11.2.1 Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité, à l'image des constructions traditionnelles de la Brie (homogénéité des façades et des volumes de toiture)

11.2.2 Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon. Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

11.2.3 Le niveau d'implantation doit le plus possible respecter celui des bâtiments voisins pour conserver la cohérence d'un îlot, d'un quartier.

11.3 Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons. La saillie à l'égout du toit ne doit pas excéder 20 cm.

11.3.1 Le faitage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec la possibilité de retour en angle. L'orientation du faitage principal doit rester en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

11.3.2 L'éclairage des combles doit provenir, soit des lucarnes à deux pans, ou à trois pans, soit d'ouvertures dans le plan de la toiture plus profondes et hautes que larges. Les souches de cheminées doivent rester près du faitage.

11.3.3 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.

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

11.3.5 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 plate couleur de terre cuite naturelle et nuancée (le brun uni est proscrit) selon une densité de 65 à 80 unités au m². 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...)

11.3.6 Les extensions des toitures existantes à la date d'approbation du PLU, couvertes par de l'ardoise, peuvent être réalisées également en ardoise.

11.3.7 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.) ou pour des garages.

11.4 Matériaux des constructions

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

11.4.2 Les angles de maçonnerie à pierre vive doivent être préservés.

11.4.3 Les façades des constructions classées de 1^{er} et 2^{ème} intérêt doivent présenter les mêmes caractéristiques (nature, proportions, couleur, mise en œuvre) des matériaux traditionnels.

11.5 Ouvertures

11.5.1 La création de percements, d'ouvertures en façades et en pignon des constructions classées de 1^{er} et 2^{ème} intérêt, est conditionnée aux prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

11.5.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les façades commerciales.

11.5.3 Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

11.5.4 Le PVC est interdit pour les volets, les gouttières et les autres ouvrages.

11.6 Clôtures

11.6.1 La hauteur des clôtures est de 2 mètres minimum.

11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2m minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon.
- d'un muret maçonné de même nature, surmonté d'une grille à barreaudage simple, vertical, en bois ou en métal. Dans ce cas, la hauteur de la grille devra être au moins égale à 1,5 fois la hauteur du muret maçonné.



11.6.3 Le percement des murs de remparts, implantés à l'alignement des voies et emprises publiques est interdit, ainsi que tout appui de construction.

11.6.4 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 treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

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

12.1 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 accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 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 12.4

12.3 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.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par logement. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements aidés 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.

12.6 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de Superficie de Plancher.

12.7 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamés.

12.8 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamés.



12.9 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

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

13.3 Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan 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, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.5 Dans les zones humides avérées, il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

13.6 Les coupes et abattages d'arbres appartenant aux alignements d'arbres à protéger et à conserver, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.

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 mis en place entre la voie et les bâtiments.



ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique du centre ancien, regroupant principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.

La zone UB comporte des Espaces Boisés Classés et une partie d'emplacement réservé destiné au développement des équipements sportifs.

La zone UB est concernée par :

- Un périmètre AVAP
- Des servitudes d'alignement,
- Une servitude de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos),
- Une partie de l'emplacement réservé n°5 au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements sportifs,
- Des Espaces Boisés Classés,
- Des espaces paysager à protéger.

UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

1.1 Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.

1.2 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.2.

1.3 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.3.

1.4 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.4.

1.5 Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.5.

1.6 Les constructions à destination d'industrie.

1.7 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.8 Le stationnement des caravanes isolées.

1.9 Toutes nouvelles constructions dans le secteur à risques des silos « zone orange » reporté sur le plan de zonage à l'exception des installations industrielles qui serait directement en lien avec l'activité d'origine des risques,

1.10 Les extensions des constructions existantes situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.6.



1.11 Toutes nouvelles constructions dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.7.

1.12 Les constructions et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.8.

1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB 2.9 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou 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.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichage des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone UB :

2.1 Les constructions à destination d'artisanat à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat et dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.2 Les constructions à destination de commerce dans la limite de 500 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.3 Les constructions à destination de bureau dans la limite de 500 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.4 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat et dans la limite de 300m² de Superficie de Plancher nouvelle par unité foncière par rapport à la Superficie de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.5 Les constructions à destination d'entrepôt à condition que les nuisances induites soient compatibles avec l'environnement d'habitat et dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.6 Les extensions des constructions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.



2.7 Les nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue » sous réserve de ne pas augmenter la population concernée.

2.8 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », présentant des dispositions adaptées à l'effet de surpression.

2.9 Dans les zones humides telles que décrites au 1.13 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

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

3.1 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 et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.2 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.

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes,
- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 25 m de longueur

3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaire, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 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.



UB4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

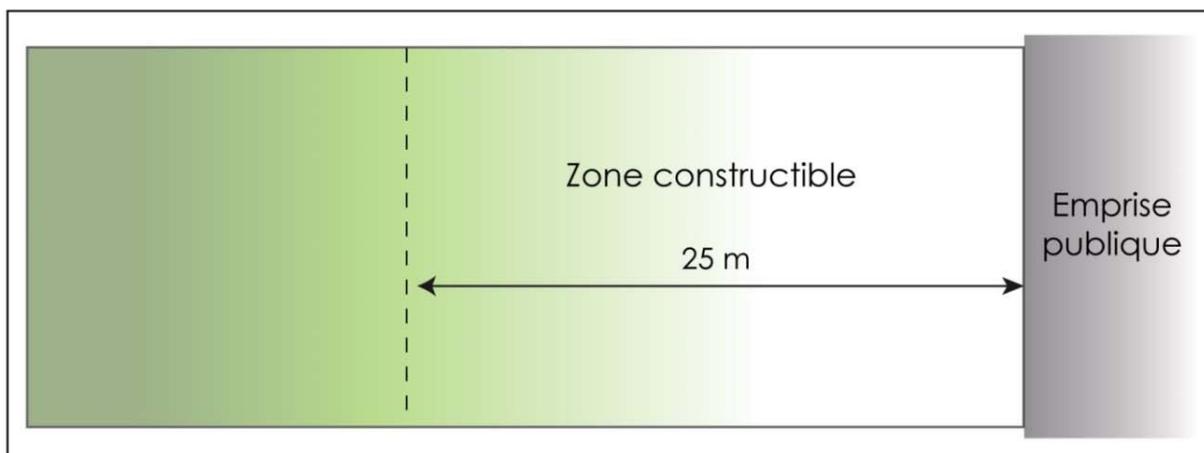
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

UB5 - La superficie minimale des terrains constructibles

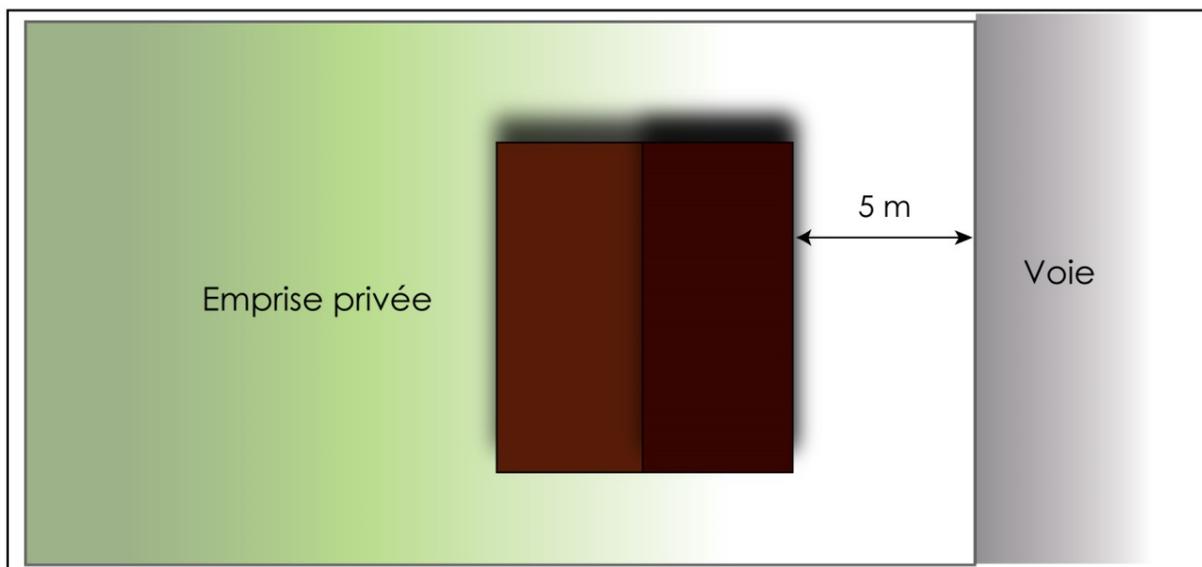
Non règlementé.

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

6.1 Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 25 mètres mesurées depuis les voies de desserte.



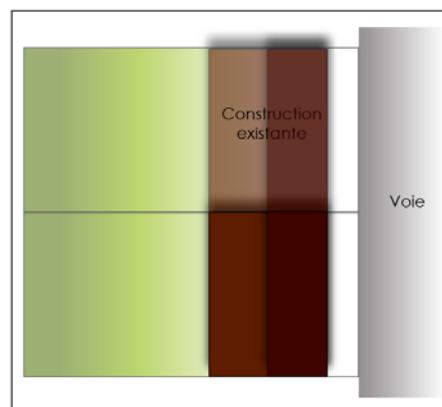
6.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.3 Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la règle ci-dessus s'applique uniquement sur la voie où est situé l'accès automobile.

6.4 Une construction peut 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.

6.5 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 alinéa 3 du code de l'urbanisme.



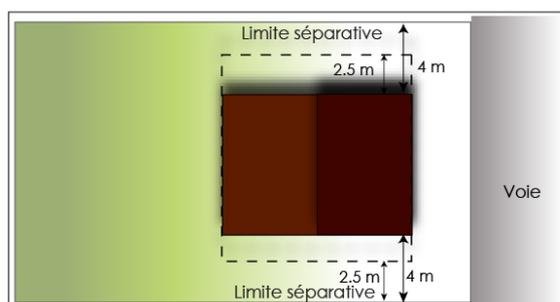


6.6 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas :

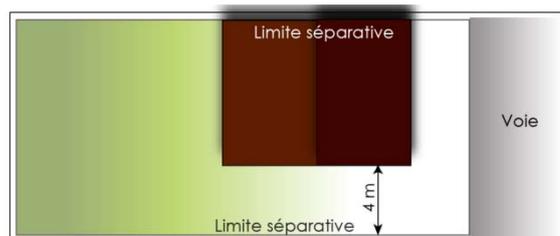
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 25 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique,
- aux annexes à la construction principales de moins de 30 m² de surface de plancher

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

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2,5 mètres des limites séparatives latérales en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture assurant l'éclairage des locaux.



7.2 Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à condition de respecter un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives.



7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

7.4 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 6 m².

7.5 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

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière. Elle est portée à 8 mètres pour les bâtiments en regard comportant des ouvertures assurant l'éclairage des locaux.

8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.



8.3 Les dispositions des articles 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,
- dans le cas de la construction de bâtiments de moins de 20m² de Superficie de Plancher.

UB9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

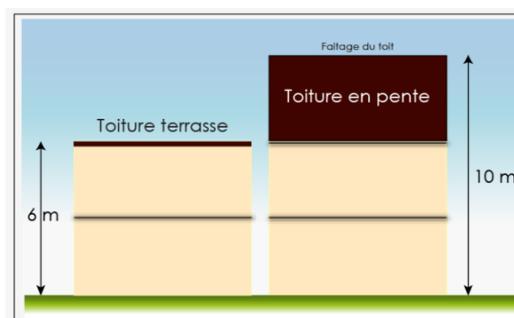
9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 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,

UB10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des constructions nouvelles avec en toit terrasse, ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel.



10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

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

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

11.1 Règles générales

11.1.1 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.

11.1.2 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.

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

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article UB 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2 Volumétrie

11.2.1 Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité, à l'image des constructions traditionnelles de la Brie (homogénéité des façades et des volumes de toiture)

11.2.2 Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon. Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

11.2.3 Le niveau d'implantation doit le plus possible respecter celui des bâtiments voisins pour conserver la cohérence d'un îlot, d'un quartier.

11.3 Toitures et ouvertures de toitLes toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.3.1 L'orientation du faitage principal doit rester en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

11.3.2 L'éclairage des combles doit provenir, soit des lucarnes à deux pans, ou à trois pans, soit d'ouvertures encastrées dans le plan de la toiture plus hautes que larges. Les souches de cheminées doivent rester près du faitage.

11.3.3 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.

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

11.3.5 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 couleur de terre cuite naturelle et nuancée (le brun uni est proscrit).



11.3.6 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...)

11.3.7 Les extensions des toitures existantes à la date d'approbation du PLU, couvertes par de l'ardoise, peuvent être réalisées également en ardoise.

11.3.8 Les toits terrasses sont autorisés pour des garages et les annexes.

11.4 Matériaux des constructions

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

11.4.2 Les parements de façades seront soit traités en maçonnerie apparente soit enduits. (VOIR PALETTE SDAP)

11.5 Ouvertures

11.5.1 Les ouvertures de façades doivent présenter des proportions plus hautes que larges, dans une proportion minimale de 1.5 et des rythmes compatibles avec ceux des constructions traditionnelles. Ces dispositions pourront ne pas être appliquées : pour les ouvertures en rez-de-chaussée.

11.5.2 Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

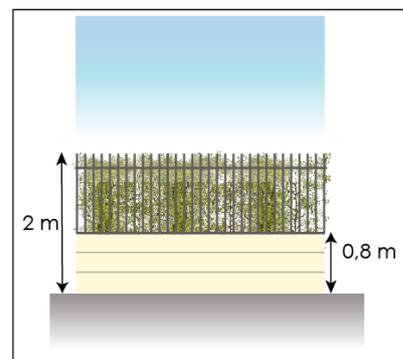
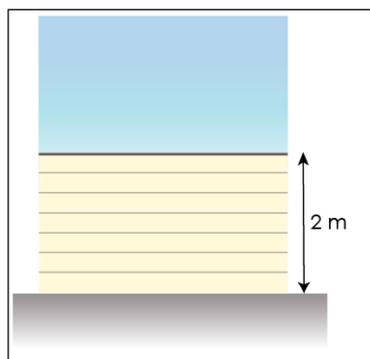
11.5.3 Le PVC est interdit pour les volets et les portes.

11.6 Clôtures

11.6.1 La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum

11.6.2 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 clairevoüe, doublé ou non d'une haie vive.
- haie vive doublée d'un grillage





11.6.3 Les portails devront présenter une forme simple et ne devront pas être en PVC.

11.6.4 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 treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive.

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

12.1 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 accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat en conformité à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par logement. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements aidés 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.

12.6 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de Superficie de Plancher.

12.7 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamés.

12.8 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamés.



12.9 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

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 20% de l'unité foncière.

13.3 Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan 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, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation.

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.5 Dans les zones humides avérées, il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

13.6 Les espaces paysager à protéger inscrits sur le plan de zonage doivent être traités en espace vert planté. Seules des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol pourront y être implantées.

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 mis en place entre la voie et les bâtiments.



ZONE UX

La zone UX correspond au tissu urbain dédié à l'activité économique et commerciale de la commune.

La zone UX comporte un secteur UXa situé au Nord de la RN4.

La zone UX est concernée par :

- Une servitude de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des zones à risques avec des secteurs protégés (ICPE silos),

UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UX et dans le secteur UXa :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière.

1.2 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.3 Le stationnement des caravanes isolées.

1.4 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UX 2.1.4 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou 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.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.5 Toutes nouvelles constructions dans le secteur à risques des silos « zone orange » reporté sur le plan de zonage à l'exception des installations industrielles qui serait directement en lien avec l'activité d'origine des risques.

1.1.6 Les extensions des constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.1.

1.6 Toutes nouvelles constructions dans le secteur à risques des silos « zone hachurée », reportés sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.2.

1.7 Les constructions à destination d'habitat, ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.3.

1.8 1. Les constructions et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.8.



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

2.1 Sont soumis à condition dans la zone UX et dans le secteur UXa :

2.1.1 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, situées dans le secteur à risques des silos « zone bleue », dans la limite de 50 m² de Superficie de Plancher par unité foncière.

2.1.2 Toutes nouvelles constructions situées dans le secteur à risques des silos « zone orange », ne présentant pas de dispositions adaptées à l'effet de surpression.

2.1.3 Les constructions à destination d'habitat à condition de s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment d'activité et dans la limite d'un seul logement par unité foncière et nécessaire pour assurer le gardiennage.

2.1.4 Dans les zones humides telles que décrites au 1.1.4 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

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

3.1 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 et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.2 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.

3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaire, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 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

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Pour les installations classées, l'évacuation vers les filières agréées après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la solution privilégiée.

Le rejet vers une station d'épuration ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans la station d'épuration collective doit être techniquement faite eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

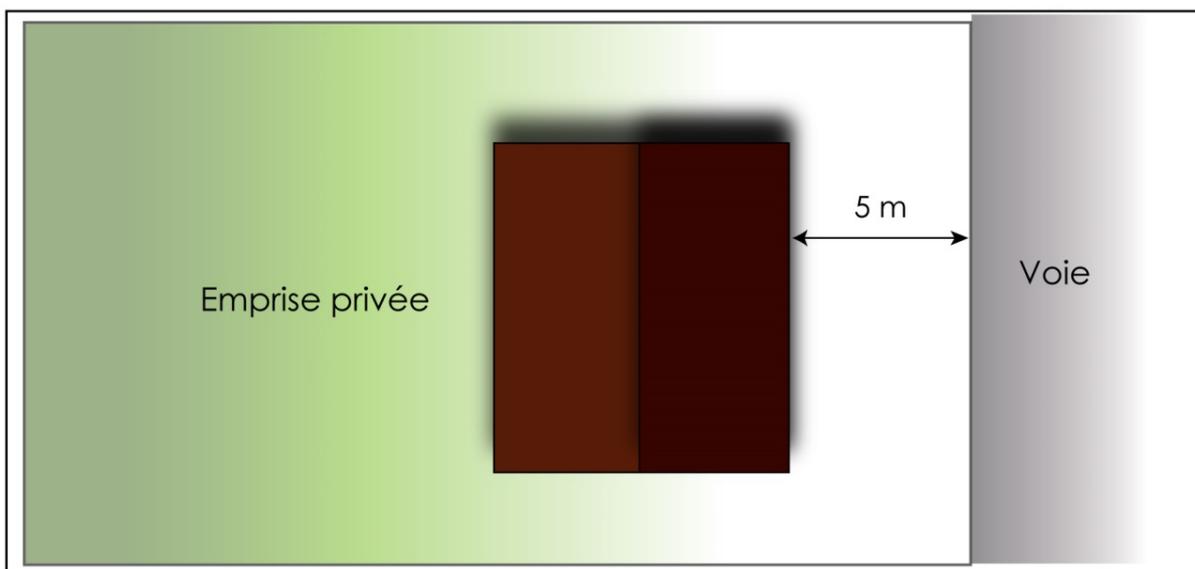
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

**UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

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

6.1.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.



6.1.2 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'emprise de la RN4.

6.1.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

6.1.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives. Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...),

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

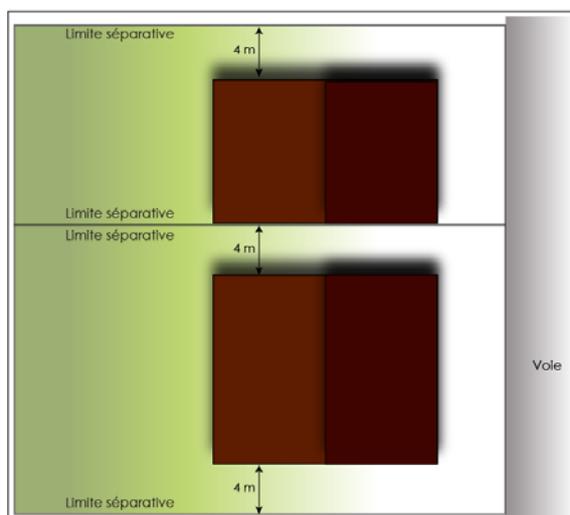
- 7.1.1 Les constructions doivent être implantées soit :
- avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives,
 - sur une des deux limites séparatives latérales,



- avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives avec la zone UB.

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

7.1.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.



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

Non réglementé.

UX9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

UX10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 Dans la zone UX :

10.1.1 La hauteur des constructions à destination d'hôtellerie, ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.1.2 La hauteur des autres constructions, ne doit pas excéder 9 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

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

10.2 Dans le secteur UXs :

10.2.1 La hauteur des constructions, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

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

11.1.1 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.

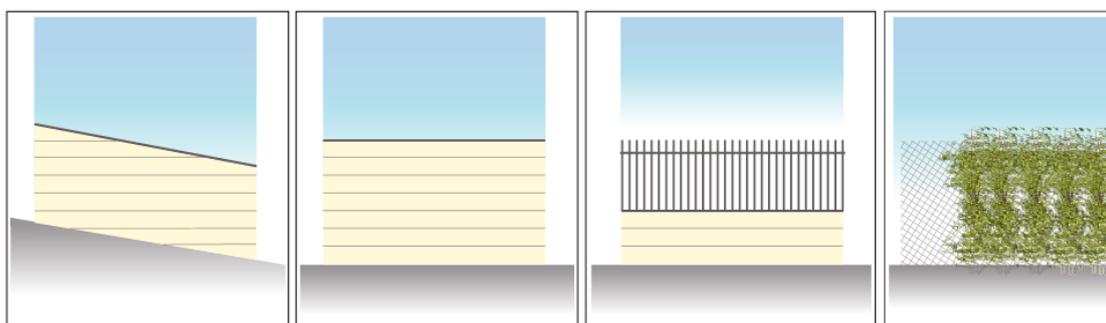
11.1.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles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

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

11.1.4 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

11.1.5 En limite sur rue et en limite séparative, les clôtures peuvent être composées soit :

- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons,
- d'un soubassement surmonté d'une grille,
- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale.



11.1.6 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2,50 mètres.

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

12.1.1 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 accessibilité satisfaisante. Pour



les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.1.2 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.

12.1.3 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.

12.1.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de Superficie de Plancher.

12.1.5 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamés.

12.1.6 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 4 places de stationnement pour 100 m² de Superficie de Plancher, puis 2 places supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamés.

12.1.7 Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) doit représenter une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher totale.

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

13.1.1 Les espaces verts doivent représenter au minimum 15% de l'unité foncière et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

13.1.2 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

13.1.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.1.4 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

UX14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



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

Non règlementé.

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

Non règlementé.



**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**



ZONE A

La zone A correspond à une zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est localisée à l'Est du territoire.

Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La zone A est concernée par :

- Une zone de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3,
- Des emplacements réservés n°5 et n°6 au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements sportifs.

A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

1.3 Les constructions à destination d'activité industrielle.

1.4 Les constructions à destination d'artisanat.

1.5 Les constructions à destination de commerce.

1.6 Les constructions à destination de bureau.

1.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2.1.1.

1.6 Les constructions à destination d'habitat.

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

1.8 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.9 Le stationnement des caravanes isolées.

1.10 Les exploitations de carrière.

1.11 Les nouvelles constructions et les extensions de construction 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 A2.2 ;

1.12 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 A2.2 ;



1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A2.3 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou 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.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

Sont soumis à condition dans la zone A :

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

2.2 Les nouvelles constructions et les extensions des constructions, les remblais, affouillement, 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.

2.3 Dans les zones humides telles que décrites au 1.13 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

2.4 Les bâtiments et installations sportives et de plein air à condition qu'ils soient situés aux abords d'installations existantes et qu'ils prennent en compte les caractéristiques environnementales et paysagères du site dans lequel ils s'inscrivent.

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

3.1 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.

3.2 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

4.1- 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.

4.2- Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

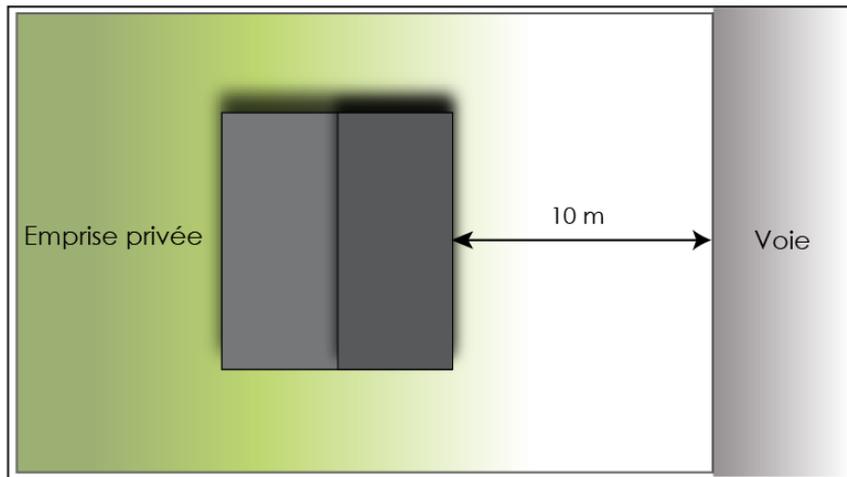
Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

A5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

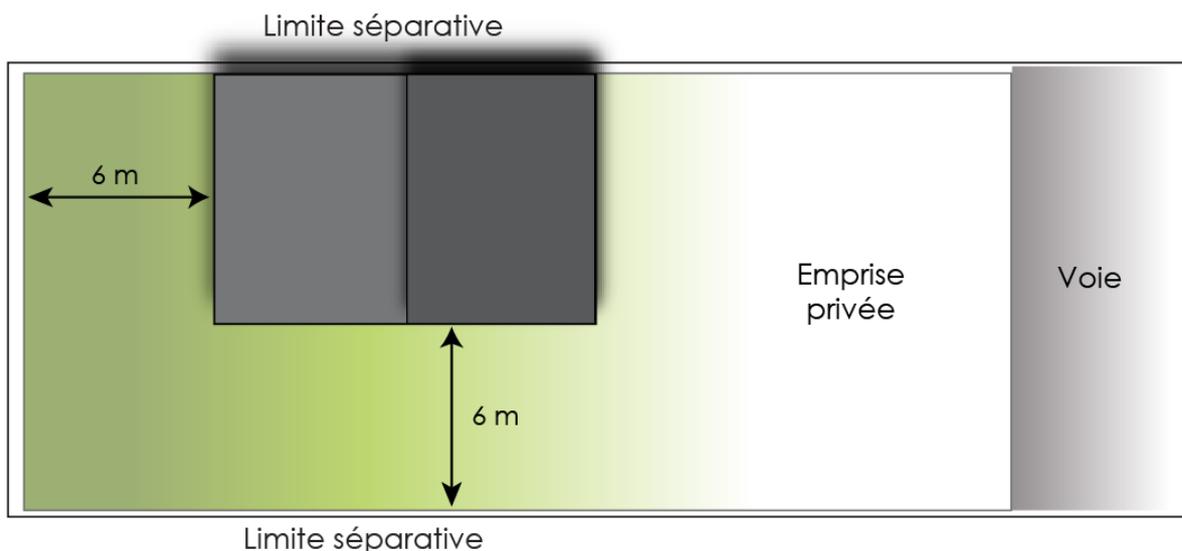


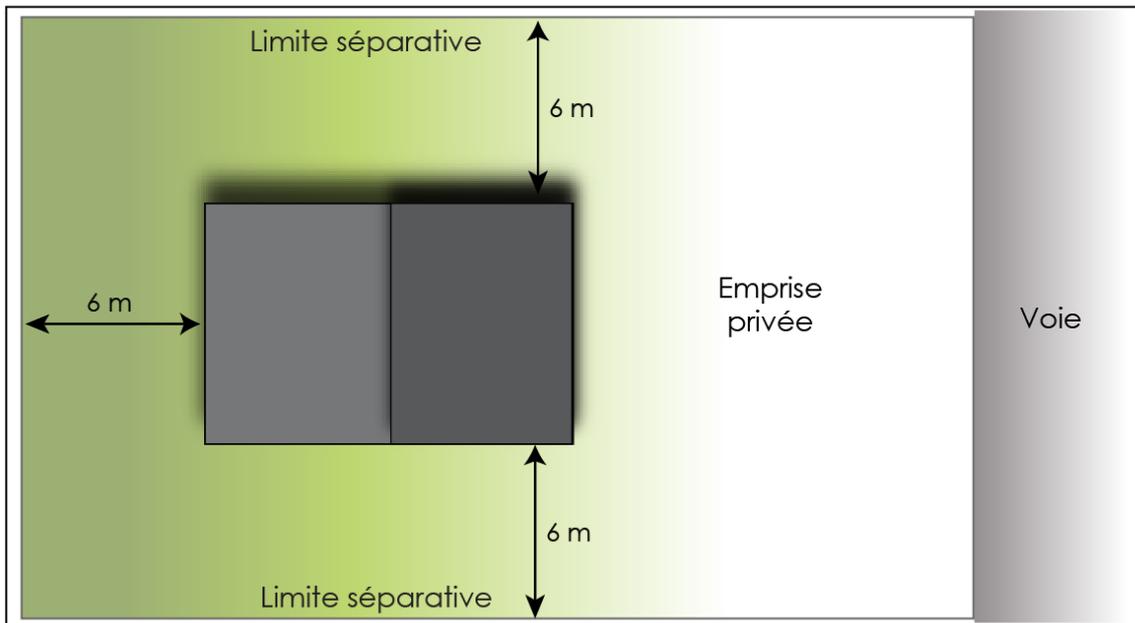
6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.

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

7.1 Les constructions à destination d'activité agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites de zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat:

- soit avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives latérales et de fond de jardin ;
- soit à l'alignement des limites séparatives.





7.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions à destination d'activité agricole, existantes à la date d'approbation du PLU.

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

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

Non réglementé.

A9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions à destination d'installations sportives et de plein air (annexes comprises), ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

A10 - La hauteur maximale des constructions

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

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



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

11.1 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.

11.2 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.

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

13.1 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.2 Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

13.4 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

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.



ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des plans d'eau, des zones inondables, des espaces naturels et des espaces boisés.

La zone N est concernée par :

- Un périmètre AVAP,
- des espaces boisés classés,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 1, 2 et de classe 3,
- Une zone de bruit liée au trafic de la RN4,
- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation occasionnés par le débordement de l'YERRES,
- Des emplacements réservés n°1, n°2 et n°3 au bénéfice de la commune pour les aménagements des abords de l'YERRES et pour la réalisation d'équipements de loisirs,
- Des Espaces Boisés Classés,

N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone N :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière ;

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ;

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

1.7 Les constructions à destination d'habitat.

1.8 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.9 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

1.10 Le stationnement des caravanes isolées.

1.11 L'exploitation des carrières

1.12 Les nouvelles constructions et les extensions de construction 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 A2.2 ;

1.12 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 N 2.2 ;

1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N 2.3 portant atteinte à la zone humide de classe 1 et 2 DRIEE reportée sur le plan de zonage ou 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.
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

2.1 Les bâtiments et installations sportives et de plein air à condition qu'ils soient situés aux abords d'installations existantes et qu'ils prennent en compte les caractéristiques environnementales et paysagères du site dans lequel ils s'inscrivent.

2.2 Les nouvelles constructions et les extensions de construction et les remblais, affouillement, 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.

2.3 Dans les zones humides telles que décrites au 1.13 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.



3.2 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.

N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1- 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.

4.2- Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 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 d'un mètre minimum.



N 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives mais un retrait minimum de 10 mètres à proximité des zones d'habitat.

N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

N 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions à destination d'installations sportives et de plein air (annexes comprises), ne pourra excéder 5% de l'unité foncière.

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

N 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres au point le plus haut du faîtage

N 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 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.

11.2 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.

N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 Dans les zones humides avérées sont seulement autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à



la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Toute espèce végétale cataloguée invasive est interdite.

13.2 Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

13.4 Dans les zones humides avérées, Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

N 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

N 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



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



ZONE AU

La zone AU correspond à une zone d'extension à destination principale d'habitat, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite OAP1.

La zone AU est concernée par :

- Une servitude de bruit liée au trafic de la RN4,
- Des espaces paysager à protéger.

AU1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- 1.1 Les constructions à destination d'artisanat.
- 1.2 Les constructions à destination de commerce.
- 1.3 Les constructions à destination de bureau.
- 1.4 Les constructions à destination d'activité agricole et/ou forestière.
- 1.5 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.6 Les constructions à destination d'industrie.
- 1.7 Les terrains aménagés de camping et de caravanes.

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

Sont soumis à condition dans l'ensemble de la zone AU :

- 2.1 Toutes constructions à condition que soient réalisés :
 - Les travaux de renforcement du bassin de rétention des eaux de ruissellement de la RN4 et de la RD201 (de type centennal)
 - l'aménagement des espaces de talweg, complétant la rétention des eaux pluviales, en amont du bourg.

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

3.1 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 et répondre aux caractéristiques suivantes :

3.2 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.

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes,
- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 25 m de longueur

3.3 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres et si elles sont en impasse de plus de 15 mètres linéaire, elles doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 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

4.1 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.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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



4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

AU5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres, mesuré depuis l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer.
- 6.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
- 6.3 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 d'un mètre minimum.

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

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :
 - avec un retrait minimum de 2,5 mètres des deux limites séparatives latérales en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture assurant l'éclairage des locaux ;
 - sur une limite séparative latérale à condition de respecter un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives.
- 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.



7.3 Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 6 m².

7.4 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

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës, sur une même unité foncière. Elle est portée à 8 mètres pour les bâtiments en regard comportant des ouvertures assurant l'éclairage des locaux.

8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

8.3 Les dispositions des articles 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,
- dans le cas de la construction de bâtiments de moins de 20m² de Superficie de Plancher.

AU9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

AU10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des constructions nouvelles avec en toit terrasse, ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le terrain naturel.

10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

10.4 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

11.1 Règles générales

- 11.1.1 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.
- 11.1.2 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.
- 11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article AU 11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.2 Volumétrie

- 11.2.1 Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité, à l'image des constructions traditionnelles de la Brie (homogénéité des façades et des volumes de toiture)
- 11.2.2 Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon. Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.
- 11.2.3 Le niveau d'implantation doit le plus possible respecter celui des bâtiments voisins pour conserver la cohérence d'un ilot, d'un quartier.

11.3 Toitures et ouvertures de toit

- 11.3.1 Les toitures à pentes des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.
- 11.3.2 L'éclairage des combles doit provenir, soit des lucarnes à deux pans, ou à trois pans, soit d'ouvertures encastrées dans le plan de la toiture plus hautes que larges. Les souches de cheminées doivent rester près du faitage.



- 11.3.3 Les toitures à pentes 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.
- 11.3.4 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.
- 11.3.5 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 couleur de terre cuite naturelle et nuancée (le brun uni est proscrit).
- 11.3.6 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...)

11.4 Matériaux des constructions

- 11.4.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- 11.4.1 Les parements de façades seront soit traités en maçonnerie apparente soit enduits. (VOIR PALETTE UDAP)

11.5 Clôtures

- 11.5.1 La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum
- 11.5.2 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'une haie vive.
 - haie vive d'essence locale (voir liste en annexe) doublée d'un grillage
- 11.5.3 Les portails devront présenter une forme simple et ne devront pas être en PVC.
- 11.5.4 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 treillis grillagé doublé ou non d'une haie vive d'essence locale (voir liste en annexe).



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

- 12.1 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 accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat en conformité à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.
- 12.2 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.
- 12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par logement, non incluses dans le volume de la construction. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.
- 12.4 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements aidés 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.
- 12.5 Pour les immeubles collectifs d'habitation, 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.

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

- 13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places
- 13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière.



13.3 Les espaces paysager à protéger inscrits sur le plan de zonage doivent être traités en espace verts planté.

AU14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non règlementé.

AU16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

