

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE BOISSISE-LA-BERTRAND



4.1. Pièces écrites

PLU approuvé le 10/03/2016
Mise à jour le 26/10/2018
Mise à jour le 01/03/2019
Mise en compatibilité le 10/05/2022
Mise en compatibilité le 21/11/2023
Modification n°1 le

Mairie
2 rue François-Rolin
77350 Boissise-la-Bertrand
Tél. : 01 64 38 20 21

<http://www.boissise-la-bertrand.fr/>

VISA

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES	4
CHAPITRE 3 - DEROGATIONS	4
CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE	5
CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES NON CONFORMES A LA REGLE	5
CHAPITRE 6 – MODALITES D’APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES	5
CHAPITRE 7 – RÈGLES COMMUNES À L’ENSEMBLE DES ZONES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	23
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	35
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH	44
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	54
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ	60
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	68
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES ET FORESTIERES	79
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	80
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	88
ANNEXES	99
PREAMBULE	100
ANNEXE I : DEFINITIONS	100
ANNEXE II : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT	128
ANNEXE III : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES DEFINIES PAR SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT	132
ANNEXE IV : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L’URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.	135
ANNEXE V : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	137
ANNEXE VII : PROTECTION DU PATRIMOINE REMARQUABLE	142
ANNEXE VIII: LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	156

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le



ID : 077-217700392-20250624-D2_2025_06_11-DE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Boissise-la-Bertrand.

CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 3 - DEROGATIONS

En application des dispositions des articles L.123-5 et L.123-5-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées par décision motivée :

- 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,
- 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,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble

existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES NON CONFORMES A LA REGLE

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

CHAPITRE 6 – MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, et sauf dispositions contraires indiquées au règlement de chacune des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

CHAPITRE 7 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Pour la bonne compréhension et application du présent règlement, il convient de se reporter au lexique (en annexe I du présent règlement). Ce dernier constitue en soi une composante du règlement. En cas de divergences d'écriture entre les définitions ci après et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 1 des zones concernées.

« Patrimoine bâti remarquable » :

La démolition de tout ou partie du « patrimoine bâti remarquable » protégé au titre de l'article L123-1-5 III 2° du PLU répertoriés en annexe VII du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article 2.

« Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2.

Les installations dites SEVESO

Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 2012/18/UE du parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 2 des zones concernées.

« Patrimoine bâti remarquable » répertoriées :

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés à l'annexe VII, est autorisée à condition de faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L451-1 et R451-1 et suivants du code de l'urbanisme .

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments et murs remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou patrimonial.

« Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les zones humides

Une partie de l'ensemble des zones du PLU est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VI du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur

l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

Risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées en annexe V, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Risques naturels liés aux anciennes carrières

Un site d'ancienne carrière est identifié par le BRGM sur le sud-ouest du territoire communal. Les anciennes carrières et cavités peuvent être la cause d'effondrements ou de tassements du sol. Ce risque est à prendre en compte pour les aménagements futurs.

C'est pourquoi :

- **sont interdits** pour toutes les constructions, les dispositifs d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol.
- **sont prescrits pour les constructions futures** :
 - La réalisation d'une série d'études géotechniques sur l'ensemble de l'unité foncière du projet ou sur la surface au sol du projet augmentée de 10 m à sa périphérie, dont l'objectif est de définir les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments face aux effondrements et tassements de sols dont les objectifs sont :
 - la détection des vides résiduels sur l'ensemble de l'unité foncière du projet ou sur la surface au sol du projet augmentée de 10 m à sa périphérie ;
 - la détermination du mode de fondation adapté aux caractéristiques mécaniques des terrains mobilisés par le projet face aux risques d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières ;
 - la définition, le cas échéant, des dispositions constructives visant à stabiliser le sous-sol ;
 - l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site.

Toutes les mesures issues de ces études doivent être appliquées.

- Des dispositifs visant à garantir la stabilité de toute occupation ou utilisation du sol face aux effondrements et tassements de sols et, en particulier, de tout projet de construction, y compris l'extension du bâti existant (même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude).
- En l'absence de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou unitaires, des dispositifs spécifiques étanches pour recueillir les eaux pluviales et les stocker avant réutilisation selon la réglementation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **Pour les constructions existantes**, les prescriptions suivantes s'appliquent dans la mesure où le coût total des travaux reste inférieur à 10 % de la valeur vénale estimée du bien.
 - Pour les établissements sensibles¹, la réalisation d'un diagnostic permettant de conclure quant à la présence de cavités souterraines et au volume de celles-ci (à l'aide notamment de documents existants ou d'une étude géotechnique). Le cas échéant, le comblement des

¹ Tout établissement accueillant en permanence des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants (hôpitaux, maisons de retraite, centre d'hébergement...), ainsi que les établissements pénitentiaires et scolaires.

cavités est prescrit dans la limite des 10 % de la valeur vénale du bien et recommandé au-delà.

- En l'absence de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou unitaires, des dispositifs spécifiques étanches pour recueillir les eaux pluviales et les stocker avant réutilisation selon la réglementation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Clôtures, démolitions et ravalement

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R421-27 tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

Autres affouillements et exhaussements :

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues,...).

Ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques

Sont autorisés les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tel qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Protection des sites archéologiques

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

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal s'applique article L.531-14 du code du patrimoine la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L. 531-14 du code du patrimoine), à savoir qu'il faut en déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Risques de pollutions des sols

Le territoire communal comporte un secteur susceptible d'être pollué sur le site dit des « Champs fleuris ». Préalablement à tout changement d'affectation, une étude devra être menée pour déterminer la présence de pollution des sols et les éventuelles mesures à prendre pour respecter la réglementation en vigueur en la matière.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 3 des zones concernées.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCES

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

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3,5 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour.

Nota : Concernant les engins de collecte des déchets, les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du SMITOM-LOMBRIC (se référer aux annexes du règlement du SMITOM).

Les voies publiques ou privées à créer devront avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m. Cette largeur pourra être réduite :

- à 5 m minimum, pour des tronçons de chaussée aménagés pour le passage d'une seule file de voiture, à condition que la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- à 3,5 m minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 4 des zones concernées.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux

ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Pour les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, tout agrandissement, ou transformation générant plus d'eaux usées, est interdit, s'il n'est pas possible de créer sur le terrain un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation des eaux souillées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b – Les eaux pluviales

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5 l/s/ha pour les parcelles inférieures à 5 ha, et à 1l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5 ha. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un prétraitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles pourront être soumises à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement afin de limiter à l'aval les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface matérialisant plus de 12 places de stationnement doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales, après un prétraitement, visant à rendre conforme aux normes de l'exploitant leur PH et leur teneur en chlore.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne au terrain, devra être enfoui.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés :

- des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles², doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de propriété.

² Sont considérées comme habitations individuelles les logements disposant d'un accès privé sur l'espace public

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations, et suffisamment dimensionnés, devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

Nota: Le local de stockage devra être conforme au cahier de prescriptions du SMITOM-LOMBRIC en vigueur (se référer aux annexes du règlement du SMITOM).

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées devront être respectées en tout point des constructions. La hauteur totale des constructions est mesurée, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage).

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini comme indiqué dans le schéma par :

- une verticale de hauteur H dite hauteur de façade,
- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur totale des constructions (HT).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

« Patrimoine bâti remarquable » visible de la voie répertoriée en annexe VII:

La restauration de ces bâtiments et murs doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Les compositions des murs remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de murs ; notamment les matériaux et les couronnements.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de changement de destination, les règles de stationnement devront respecter celles de la nouvelle destination.

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions, installations et occupations de sols autorisées dans la zone est banni.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous les réserves cumulatives suivantes :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les constructions destinées

- aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles
- et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour l'application des règles du présent alinéa 3

- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation

Il est exigé au minimum :

- **1 place** par logement d'une **Surface de Plancher** inférieure ou égale à **40 m²**.
- **2 places** par logement d'une **Surface de Plancher supérieure à 40 m²**

Au moins 50% des places, arrondies à l'entier inférieur, devront être couvertes.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour un quart.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés.

Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il sera demandé par opération :

- un minimum de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- un minimum de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- Aucune place pour une surface de plancher inférieure ou égale à **40 m²**.

- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de **40 m²** de surface de plancher de surface supplémentaire.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés de la clientèle, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Le total de la surface affectée au remisage des deux roues non motorisés ne devra en tout état de cause pas être inférieur à 1,5%.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)

Il sera prévu **1 place** pour une surface de plancher de **55 m²**

Stationnement des deux roues motorisées :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination d'artisanat et de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisées devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux roues motorisées pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos représentant un équivalent de 3% minimum de la Surface de Plancher.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Il devra avoir une surface minimale de 5 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

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

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu 1 place pour 2 chambres plus 15% des places destinées pour le parking des membres du personnel.

Dans le cas des maisons de retraite, pour l'application de cette règle, il est considéré qu'1 chambre équivaut à 2 lits.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

Pour le stationnement des deux roues non-motorisées : 1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisées, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à deux-roues non-motorisées devra avoir une surface minimale de 5 m² et sera destiné au personnel.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

5,00m x 2,30m + 5,00m x 2,30m de dégagement

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 13 des zones concernées.

OBLIGATION DE PLANTER

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

Toute plantation d'espèces invasives est interdite (voir annexe III).

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Lorsque la parcelle est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles sur la limite en contact avec la zone.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir annexe II).

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5 III 2° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES DE CLASSE 3

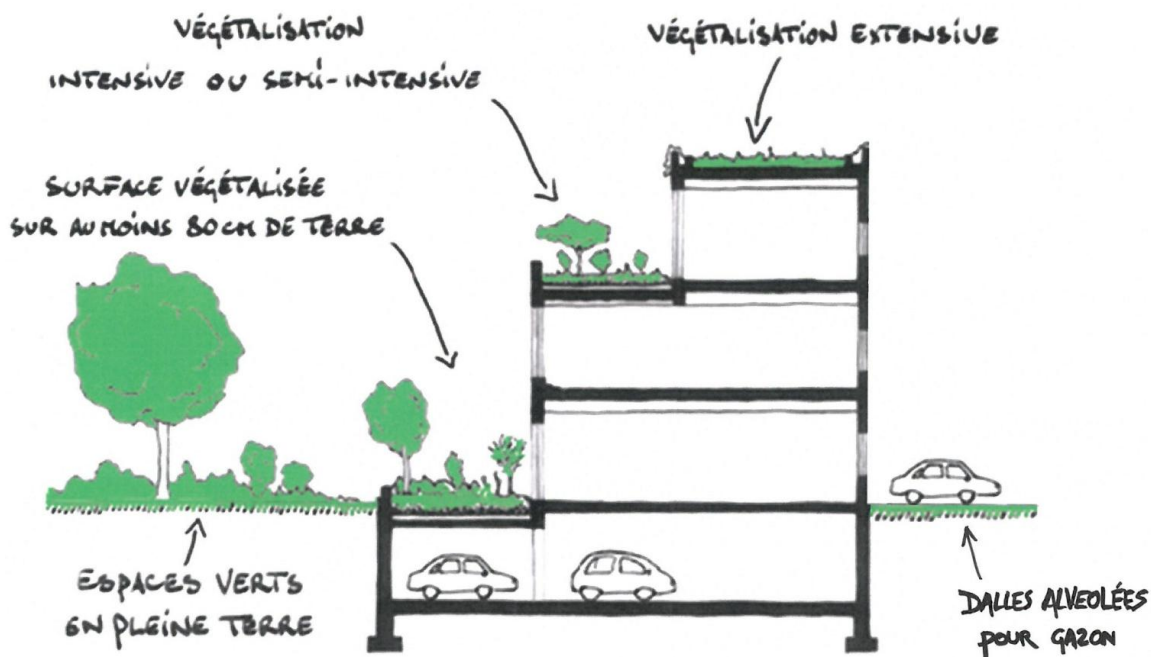
Toutes les zones du PLU sont concernées par des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe IV du présent règlement. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

COEFFICIENT DE PONDERATION DE LA PLEINE TERRE (ou de Biotope)

Les coefficients affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface de la pleine terre sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0,6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive sur une épaisseur d'au moins 0,30 mètres de terre (Svi) : Coefficient 0,4
- Végétalisation extensive sur une épaisseur d'au moins 0,15 mètres de terre (Sve) : Coefficient 0,3
- Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments, ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, dalles alvéolées) : Coefficient 0,3



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.6) + (S_{vi} \times 0.4) + (S_{ve} \times 0.3)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le



ID : 077-217700392-20250624-D2_2025_06_11-DE

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation en vigueur.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2: Des terrains sis en zone UA sont situés dans le périmètre de protection rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles

Les constructions ou les installations à destination agricole.

Les constructions à destination exclusif d'entrepôts

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur UAb

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2: Des terrains sis en zone UA sont situés dans le périmètre de protection rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les constructions à destination d'habitat sous réserve que les opérations permettant la construction de 8 logements et plus comportent au minimum un quart de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Terrains desservis par des Routes Départementales

Tout projet peut-être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

6-1 Dispositions générales dans l'ensemble de la zone UA sauf dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 25 m définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

A l'intérieur de cette bande de 25mètre les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer,
- soit en recul d'au moins 5 mètres si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

6-2 Dispositions générales dans le secteur UAa

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en recul d'au moins 2 mètres.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

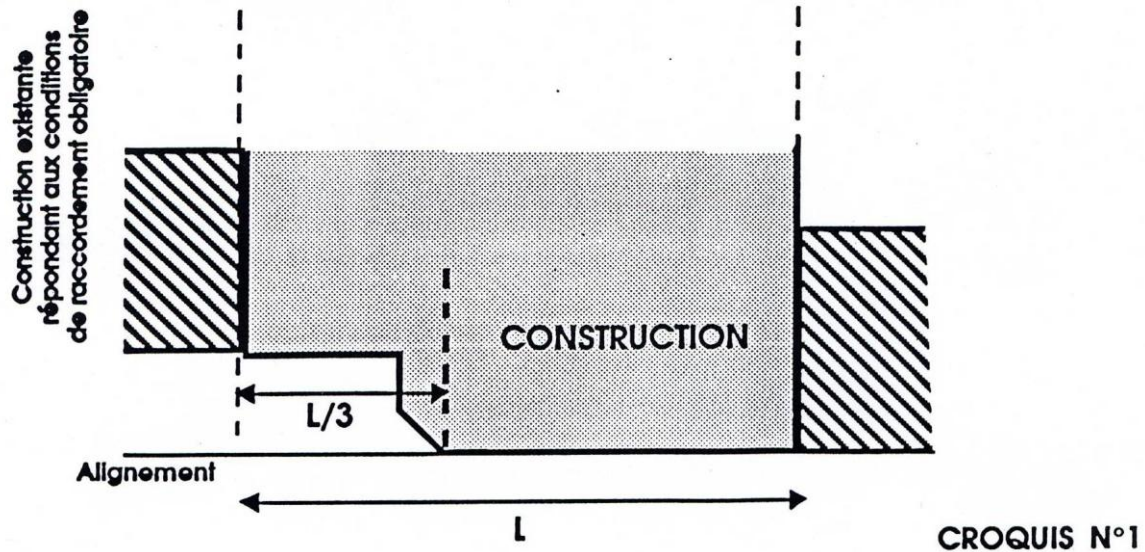
6-3 Dispositions générales dans le secteur UAb

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins 8 mètres des voies existantes ou à créer.

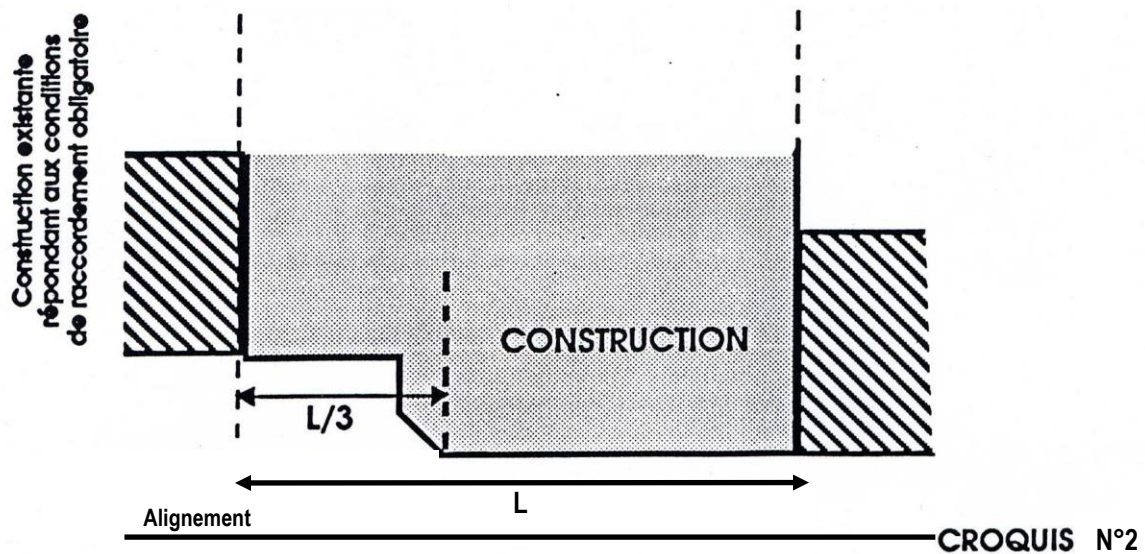
Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement

6-4 Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone UA

- S'il existe une construction implantée en recul sur le terrain mitoyen, alors la nouvelle construction devra être implantée avec un recul identique sur au maximum 1/3 du linéaire de façade.



- Si les constructions mitoyennes sont toutes les deux en recul, la construction nouvelle devra être implantée avec un recul identique à celui de la construction la plus en recul sur au maximum $1/3$ du linéaire de façade et avec le même recul que la construction la plus proche de l'alignement sur le reste du linéaire de la façade



- Pour les terrains à l'angle de 2 voies : sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie, et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

1 - Dispositions générales dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur UAb

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales.

A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges de retrait par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

2 - Dispositions générales pour le secteur UAb

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les marges de retrait sur les limites séparatives.

3 - Règle générale applicable aux marges de retrait

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si la façade comporte des baies et à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

4 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - dans le respect des dispositions générales
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en retrait de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 8 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UA , sauf secteurs UAa et UAb

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

Secteur UAa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,70.

Secteur UAb

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,50.

Dans l'ensemble de la Zone UA

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

1 - Dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur UAb

La hauteur de façade (H) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Cependant, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

2 - Dans le secteur UAb

La hauteur de façade (H) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur totale (HT) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

3 - Dans l'ensemble de la zone UA les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- aux modifications, extensions de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

NOTA : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaiement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels (tuiles plates de terres cuites, enduits à la chaux...)

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Cette harmonie sera recherchée dans :

- Le respect des implantations des constructions voisines,
- Le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- Le respect des orientations de faîtage,
- Le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que

l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 10% de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc...).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,90m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones N, et A, devront comporter des haies champêtres libres plantées d'essences locales sur une profondeur de 4 m. Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur UAb

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface non construite.

25% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m².

Dans le secteur UAb

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 20% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface non construite.

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation en vigueur.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2 : Des terrains sis en zone UB sont situés dans le périmètre de protection rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles

Les constructions ou les installations à destination agricole

Les constructions à destination exclusif d'entrepôts

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2 : Des terrains sis en zone UB sont situés dans le périmètre de protection rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les constructions à destination d'habitat sous réserve que les opérations permettant la construction de 8 logements et plus comportent au minimum un quart de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Terrains desservis par des Routes Départementales

Tout projet peut-être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30 mètres définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

A l'intérieur de cette bande de 30 mètres les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres.

6-2 Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

1 - Dispositions générales dans l'ensemble de la zone

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une des limites latérales.

A défaut d'implantation sur une limite latérale, les marges de retrait par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

2 - Règle générale applicable aux marges de retrait

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si la façade comporte des baies et à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

3 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - dans le respect des dispositions générales
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en retrait de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 8 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,35.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaiement à celles définies ci-dessous

La hauteur de façade (H) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Cependant, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- aux modifications, extensions de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

NOTA : Des terrains sis en zone UB sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels (tuiles plates de terres cuites, enduits à la chaux,...).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Cette harmonie sera recherchée dans :

- Le respect des implantations des constructions voisines,
- Le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- Le respect des orientations de faîtage,
- Le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes. Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 45°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation au permis de construire d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition du comble ou de la terrasse.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 10% de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les vérandas doivent, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc...).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Pour les constructions neuves, les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,90m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones N, et A, devront comporter des haies champêtres libres plantées d'essences locales sur une profondeur de 4 m. Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface non construite.

30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Cette zone est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation en vigueur et par la présence d'anciennes carrières.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

NOTA : Des terrains sis en zone UH sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles

Les constructions ou les installations à destination agricole.

Les constructions à destination exclusif d'entrepôts

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

Berges Protégées

Le long des cours d'eau participant à la trame bleue, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-III-2e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage, à l'exception de celles autorisées à l'article UH.2.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NOTA : Des terrains sis en zone UH sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

Berges Protégées (BP)

Le long des cours d'eau participant à la trame bleue, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentaires.

1- Accès

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Terrains desservis par des Routes Départementales

Tout projet peut-être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

6-2 Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

1 - Dispositions générales dans l'ensemble de la zone

Les constructions nouvelles doivent respectées les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

2 - Règle générale applicable aux marges de retrait

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres que la façade comporte ou non des baies.

3 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - dans le respect des dispositions générales
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 8 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,15.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone UH sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

La hauteur de façade (H) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Cependant, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- aux modifications, extensions de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - o la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - o la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

NOTA : Des terrains sis en zone UH sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels (tuiles plates de terres cuites, enduits à la chaux,...).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Cette harmonie sera recherchée dans :

- Le respect des implantations des constructions voisines,
- Le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- Le respect des orientations de faîtage,
- Le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 10% de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc...).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Pour les constructions neuves, les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,90m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de cette surface non construite.

60% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m².

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones N, et A, devront comporter des haies champêtres libres plantées d'essences locales sur une profondeur de 4 m. Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.

Les constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'article UX2

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les constructions et installations, à usage d'habitat à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés
- et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Ces règles se substituent à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour.

Nota : Concernant les engins de collecte des déchets, les dimensionnements des impasses et des aires de retournement devront être conformes aux prescriptions du SMITOM-LOMBRIC (se référer aux annexes du règlement du SMITOM).

Les voies publiques ou privées à créer devront avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 12 m.

Terrains desservis par des Routes Départementales

Tout projet peut-être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-2 Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une des limites latérales.

A défaut d'implantation sur une limite latérale, les marges de retrait par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

2 - Règle générale applicable aux marges de retrait

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres que la façade comporte ou non des baies.

3 - Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - dans le respect des dispositions générales
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en retrait de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,50.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur totale des autres constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long des RD 39 devra être soigné en raison de leurs rôles de "façade" de la zone d'activité et "d'entrées de Ville".

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Clôtures

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasin, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les éléments se rapportant à la signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou de la clôture sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface plantée.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites de la zone N devront, être paysagées sur une profondeur minimum de 10m. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de hautes tiges plantés avec un espacement de 10 mètres.

Les plantations situées le long de la RD39 devront être composées d'un arbre tous les 4 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

Cette zone est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation en vigueur.

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone UZ sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2: Des terrains sis en zone UZ sont situés dans le périmètre de protection immédiate ou rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions autres que celles autorisées à l'article UZ2

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone UZ sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2: Des terrains sis en zone UZ sont situés dans le périmètre de protection immédiate ou rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les constructions et installations, nécessaires au bon fonctionnement du domaine public fluvial sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur la capacité d'écoulement de la zone submersible dans le secteur concerné et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre pour rétablir cette capacité d'écoulement ;

Les constructions et installations, nécessaires au captage d'eau de la Seine sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur la capacité d'écoulement de la zone submersible dans

le secteur concerné et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre pour rétablir cette capacité d'écoulement ;

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux ;

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

Les établissements constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement, soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement ;

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; soit respecter un recul de 5 mètres minimum.

6-2 Dispositions particulières

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux modifications ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles énoncées au 6-1 à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

1 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
A défaut, les marges de retrait par rapport à ces limites s'imposent.

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Dispositions particulières

- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en retrait de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone UZ sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

La hauteur de façade (H) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

NOTA : Des terrains sis en zone UZ sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions devra être soigné.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de la construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du village. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement ou elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètre. Toutefois, et afin de répondre aux besoins de la sécurité de l'exploitation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des hauteurs supérieures de clôtures pourront être autorisées, jusqu'à 2,5 mètres, sous réserve que la partie de la clôture supérieure à 1,8 mètre soit ajourée.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant à la signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou de la clôture sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales et d'essences à feuillage persistant.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 077-217700392-20250624-D2_2025_06_11-DE



ZONE UZ

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le



ID : 077-217700392-20250624-D2_2025_06_11-DE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

NOTA: Des terrains sis en zone AU sont situés dans le périmètre de protection rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.

Les installations légères de loisirs.

Les constructions ou les installations à destination agricole.

Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement.

Les carrières.

Les décharges.

Dans l'ensemble de la zone AU, sauf dans le secteur AUc :

Les constructions à destination d'activités commerciales.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NOTA: Des terrains sis en zone AU sont situés dans le périmètre de protection rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que de la réalisation des réseaux et dessertes adaptés :

Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à destination d'habitat sous réserves :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- que les opérations permettant la construction de 8 logements et plus comportent au minimum un quart de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

Dans le secteur AUa

Ce secteur est susceptible d'être pollué. Avant toute construction, aménagement ou changement d'affectation, il devra être réalisé une étude sur la pollution des sols sur l'ensemble de l'unité foncière du projet ou sur la surface au sol du projet augmentée de 10 m à sa périphérie. L'objectif de cette étude est de définir les dispositions de santé publique et environnementales nécessaires pour assurer la prévention des risques sanitaires et environnementaux.

Au vu des risques en terme de pollution des sols dans ce secteur, l'usage d'habitat ou d'hébergement est interdit en sous-sol.

Dans le secteur AUc :

Sont admises les constructions à destination d'activités commerciales à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Voirie

La création de nouvelles voies en impasse n'est autorisée, que sous réserve que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Terrains desservis par des Routes Départementales

Tout projet peut-être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales dans le secteur AUa

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30 m définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

A l'intérieur de cette bande de 30 mètres les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer,
- soit en recul d'au moins 5 mètres si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

6-2 Dispositions générales dans le secteur AUb

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30 m définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

A l'intérieur de cette bande de 30mètre les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins 5 mètres.

6-3 Dispositions générales dans le secteur AUC

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

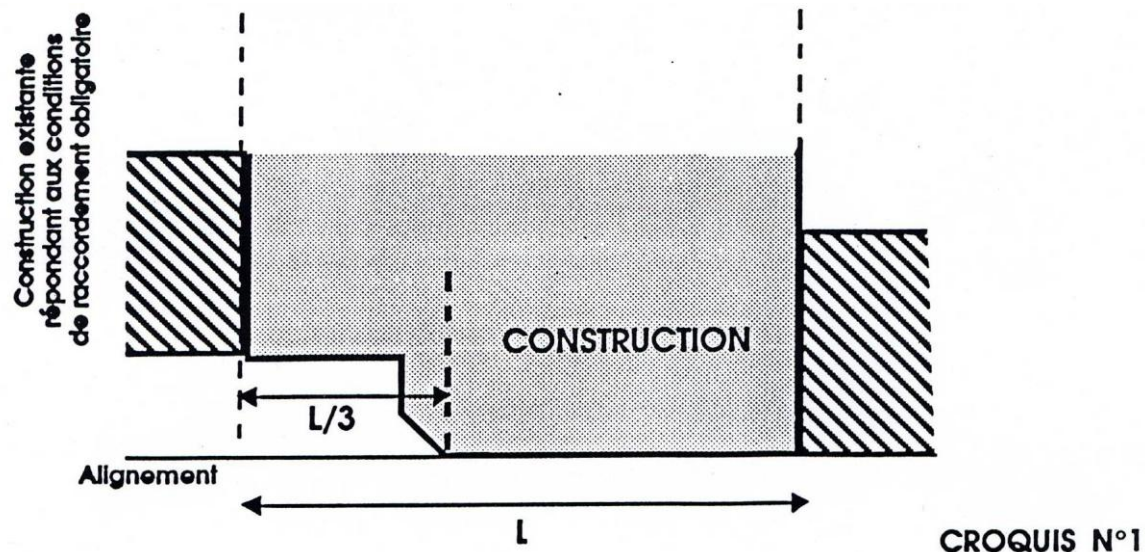
- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile
- soit en recul d'au moins 5 mètres si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

6-4 Dispositions particulières

- S'il existe une construction implantée en recul sur le terrain mitoyen, alors la nouvelle construction devra être implantée avec un recul identique sur au maximum $\frac{1}{3}$ du linéaire de façade.



- Pour les terrains à l'angle de 2 voies : sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1 et 6-2, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie, et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

7-1 Dispositions générales dans les secteurs AUa et AUc

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales.

A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges de retrait par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7-2 Dispositions générales dans le secteur AUb

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une des limites latérales.

A défaut d'implantation sur une limite latérale, les marges de retrait par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7-3 Règle générale applicable aux marges de retrait

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres si la façade comporte des baies et à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

7-4 Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - dans le respect des dispositions générales
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en retrait de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 8 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

Dans les secteurs AUb et AUc

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,35.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas:

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

La hauteur de façade (H) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale (HT) des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Cependant, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels tuiles plates de terres cuites, enduits à la chaux,...

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Cette harmonie sera recherchée dans :

- Le respect des implantations des constructions voisines,
- Le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- Le respect des orientations de faîtage,
- Le respect des types de clôture du voisinage.

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux ayant l'aspect des matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.

- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 10% de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc...).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,90m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones N, et A, devront comporter des haies champêtres libres plantées d'essences locales sur une profondeur de 4 m. Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface non construite.

Dans le secteur AUa

35% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation

ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m².

Dans les secteurs AUb et AUc

40% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le



ID : 077-217700392-20250624-D2_2025_06_11-DE

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les entrepôts autres qu'agricoles.

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.

Les habitations légères et de loisirs.

Les enfouissements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrage publics.

Dans une bande de 5m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), toutes nouvelles constructions en dur sont interdites. Dans cette même bande, tous travaux de toute nature, y compris les façons culturales à plus de 0,60m de profondeur, sont également interdits.

Dans une bande de 10m (SUP₃) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

Dans une bande de 15m (SUP₂) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan de servitudes (annexe 5.1), l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Toute construction, occupation du sol et installation non autorisée en A₂.

Dans le secteur Azh

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 comblements, affouillements, exhaussements des sols ;

La création de plans d'eau artificiels ;

Le drainage, le remblaiement ou le comblement,

Les dépôts divers,

Le défrichement des landes ;

L'imperméabilisation des sols ;

La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

6-1 Dispositions commune à l'ensemble de la zone A sauf dans le secteur Azh

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les abris de pâturage, sous réserve de leur intégration paysagère et que leurs emprises au sol ne dépassent pas 20m².

Dans une bande de 140m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), l'aménageur de toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés.

Dans une bande de 200m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information du transporteur.

Dans une bande de 70m (SUP₁) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un Immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

6-2 Dans le secteur Af

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- qu'elles soient intégrées à une exploitation conforme à une fois la surface minimum d'installation en Seine-et-Marne telle que fixée par arrêté préfectoral.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles
- et qu'elles soient dans la même unité foncière que le siège d'exploitation.

Dans le secteur Azh

Seules les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1 - Alimentation en eau potable

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise mais sera soumis à autorisation.

2 - Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

3 – Alimentation électrique

Les réseaux d'alimentation électrique aériens sont interdits.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, une marge de retrait ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 8 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé pour les constructions à usage d'habitation est de 0,04.
Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 0,06.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

La hauteur totale autorisée des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale autorisée des constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

Les ouvrages techniques en superstructures tels que paratonnerres, peuvent dépasser cette hauteur d'un maximum de 3 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions situées à proximité du village devra être soigné et devra s'intégrer au style des constructions avoisinantes.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures des constructions situées à proximité du village

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

En outre, les clôtures en dur sont interdites lorsque les dimensions ou les caractéristiques des chemins ou voies de circulations agricoles qui les bordent, sont telles qu'elles risquent de rendre difficile le passage ou les manœuvres des engins agricoles.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Obligation de planter :

Lorsque les terrains sont bâtis ou comportent des installations techniques de superstructure, les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales.

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement.

Dans une bande de 15m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), toutes plantations d'arbres sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Cette zone est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation en vigueur et par des anciennes carrières.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2: Des terrains sis en zone N sont situés dans le périmètre de protection immédiate ou rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme

Les habitations légères et de loisirs

Les enfouissements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

Dans une bande de 5m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), toutes nouvelles constructions en dur sont interdites. Dans cette même bande, tous travaux de toute nature, y compris les façades culturelles à plus de 0,60m de profondeur, sont également interdits.

Dans une bande de 10m (SUP3) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

Dans une bande de 15m (SUP2) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan de servitudes (annexe 5.1), l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Les nouvelles constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.

Ouvrages électriques à haute et très haute tension

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, les nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article N.2.

Dans le secteur Nc

Ce secteur comporte un site susceptible d'être pollué au lieu-dit des Champs Fleury. Ce site est indiqué au plan de zonage. Avant toute construction, aménagement ou changement d'affectation, il devra être réalisé une étude sur la pollution des sols sur l'ensemble de l'unité foncière du projet ou sur la surface au sol du projet augmentée de 10 m à sa périphérie. L'objectif de cette étude est de définir les dispositions de santé publique et environnementales nécessaires pour assurer la prévention des risques sanitaires et environnementaux.

Dans le secteur Nzh

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 comblements, affouillements, exhaussements des sols ;

La création de plans d'eau artificiels ;

Le drainage, le remblaiement ou le comblement,

Les dépôts divers,

Le défrichement des landes ;

L'imperméabilisation des sols ;

La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans la réserve naturelle régionale des Bruyères de Sainte-Assise

Toute occupation et utilisation des sols susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone (véritable lande, milieu naturel très rare en Île-de-France, ainsi qu'une faune et une flore relativement exceptionnelles en région parisienne).

Berges Protégées

Le long des cours d'eau participant à la trame bleue, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-III-2e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage, à l'exception de celles autorisées à l'article N.2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

NOTA 1 : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

NOTA 2: Des terrains sis en zone N sont situés dans le périmètre de protection immédiate ou rapprochée autour de la prise d'eau en seine de Boissise la Bertrand. Toutes les dispositions découlant de cette servitude s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

Les constructions nécessaires à l'entretien de la Seine et à la surveillance des installations du gestionnaire de la Seine.

Les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tel qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans une bande de 140m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), l'aménageur de toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés.

Dans une bande de 200m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information du transporteur.

Dans une bande de 70m (SUP₁) de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un Immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Ouvrages électriques à haute et très haute tension

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute tension et très haute tension. Les servitudes à respecter aux abords de ces lignes sont indiquées en annexe 5.1 du dossier de P.L.U.

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, sont autorisées les extensions, modifications et surélévations des bâtiments existants et légalement autorisés avant la date d'approbation du présent PLU.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation du transporteur afin qu'il puisse s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence des ouvrages.

Dans l'ensemble de la zone N sauf dans les secteurs Nzh

L'aménagement des constructions existantes légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant (annexe VIII).

En outre, est également autorisé dans le volume existant, l'aménagement des constructions existantes, indiquées au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ceci dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;

Les extensions modérées des constructions à usage d'habitation existantes, jusqu'à 20% de d'Emprise au Sol supplémentaire par rapport à d'Emprise au Sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserves :

- Qu'elles aient été légalement autorisées,
- Et que leur assainissement soit conforme aux normes en vigueur à la date du permis de construire ;

Sont cependant exclus, au sens des règles des 2 alinéas ci-dessus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des espaces verts ;

Les abris de pâturage, sous réserve de leur intégration paysagère et que leurs emprises au sol ne dépassent pas 20m² ;

Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;

Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ;

Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales, forestière ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;

Dans le secteur Nc

Les équipements légers dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques...);

Dans le secteur Nb

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, et le gardiennage des installations et à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée ;

Les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de la télécommunication et à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée ;

Dans les secteurs Nzh

Seules les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Sont également autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des zones humides par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, et sous réserves que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Dans la marge des lisières de forêt de plus de 100ha

Toute construction nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de lisière de forêt matérialisée sur le document graphique, à l'exception de la réfection et de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Berges Protégées (BP)

Le long des cours d'eau participant à la trame bleue, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-III-2e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Accès

Terrains desservis par des Routes Départementales

Aucun nouvel accès riverain ne sera autorisé sur la RD39.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1 - Alimentation en eau potable

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise mais sera soumise à autorisation.

2 – Alimentation électrique

Les réseaux d'alimentation électrique aériens sont interdits.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Dans une bande de 75 mètres comptées de part et d'autre de l'axe de la RD39, toutes constructions et installations sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne,
- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter les marges de retrait par rapport aux limites latérales.

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- Aux ouvrages électriques à haute et très haute tension. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - que les baies éclairant des pièces créées à l'occasion des travaux respectent la distance définie par la règle du présent article.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé pour les constructions nouvelles est de 0,15.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaiement à celles définies ci-dessous

La hauteur totale autorisée des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Les ouvrages techniques en superstructures tels que paratonnerres peuvent dépasser cette hauteur d'un maximum de 3 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de téléphonie mobile.
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne,
- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

NOTA : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI). Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions situées à proximité du village devra être soigné et s'intégrer au style des constructions rurales avoisinantes.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (aspect et couleur des enduits) devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures situées sur limites séparatives ou en bordure de voie seront constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne,
- d'un grillage en mailles fines,
- d'une grille métallique verticale,
- de panneaux d'aspect bois,

L'ensemble sera doublé ou non de haies vives. Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

Toutefois le long de la RD39, dans la partie de la zone située entre la zone UH et la zone UA, seules sont autorisées les clôtures constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

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

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante pour permettre une bonne intégration paysagère.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de téléphonie mobile.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Toutefois, ce coefficient de pleine terre pourra être réduit à 45% pour les parcelles contenant des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans une bande de 15m de largeur de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide figurant au plan des servitudes (annexe 5.1.), toutes plantations d'arbres sont interdites.

Dans les secteurs Nzh

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir en annexe) est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir en annexe) dans les nouvelles plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 077-217700392-20250624-D2_2025_06_11-DE



ANNEXES

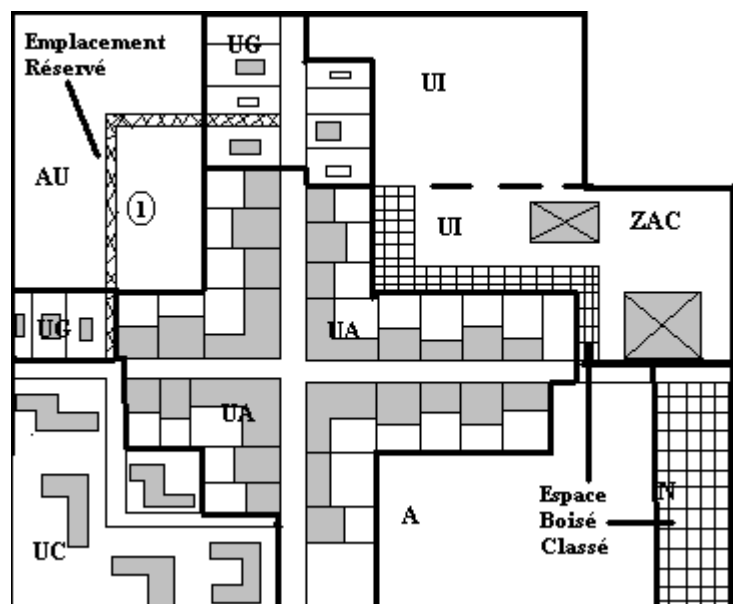
PREAMBULE

Les annexes au règlement ont la même valeur que le règlement lui-même. Elles en constituent en soi une composante. En cas de divergences, les dispositions du règlement prévaudront.

ANNEXE I : DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

I - ZONAGE



EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. Les terrains ou portions de terrains concernés sont rendus inconstructibles, à l'exception des travaux conformes à l'objet de l'emplacement réservé et des constructions précaires. En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement décrit aux articles L123-17 et L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis. Ils ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés dans le code de l'urbanisme, article L123-1-5 V.

Ils peuvent être destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. La vocation précise de

chaque emplacement réservé ainsi que son bénéficiaire est indiquée au document graphique (ou annexe du document graphique).

ESPACE BOISE CLASSE (L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

Les E.B.C. sont indiqués au plan de zonage.

ESPACE VERT PROTÉGÉ (L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)

« Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale, arboricole ou patrimoniale.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre. »

Les E.V.P. sont indiqués au plan de zonage.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières. Par exemple AUb et AUc sont des secteurs pour lesquels le C.E.S. (0,35) autorisé est différent de celui du secteur AUa qui compte un CES de 0,40.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, UH, UZ, UX, AU, A, N...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, UH, UZ, UX, AU, A, N...).

ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UH, UX...).

ZONES A URBANISER (R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Elles sont désignées par un sigle commençant par les lettres AU (ex : AUa, AUb, AUc...).

ZONES AGRICOLES (R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Peut être également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre A.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts des possibilités de construire.

En zone N, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et forestière les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » En outre, est également autorisé dans le volume existant, l'aménagement des constructions existantes, indiquées au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ceci dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre N (N, Nb, Nzh...).

II - OCCUPATION DU SOL

ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise au sol ne peut dépasser 8 m² et sa hauteur 2,50 mètres.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Sont considérés comme des affouillement de sol les extractions de terre, qu'elles soient ou non liées à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie extraite est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat c'est-à-dire des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie précédemment).

Elle comprend également les locaux des médecins libéraux, les cabinets médicaux et vétérinaires.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les centres de loisirs sans hébergement ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de retraite médicalisées, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exploitation agricole :

L'exploitation agricole est, au sens de la statistique agricole, une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond aux trois critères :

- 1° elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ce qui lui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU), soit de mise à disposition de superficies en package collectif qui lui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (PHAE).
- 2° elle est intégrée à une exploitation conforme à une fois la surface minimum d'installation en Seine-et-Marne telle que fixée par arrêté préfectoral.
- 3° sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirène ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

Exploitation forestière :

Cette sous-classe de la NAF rév. 2 (Nomenclature d'Activité Française, seconde révision) comprend la production de bois brut pour les industries forestières de transformation, la production de bois utilisé sous une forme brute, comme le bois de mine, les pieux de clôtures et les poteaux électriques, la production de bois à des fins énergétiques, la production de résidus de l'exploitation à des fins énergétiques, la fabrication de charbon de bois en forêt, en utilisant des méthodes traditionnelles.

Elle ne comprend pas en théorie les services de soutien à l'exploitation forestière (travaux forestiers). Cependant, de nombreux entrepreneurs venant prêter main forte à la production des exploitations forestières sont déclarés dans cette activité. Outre la meilleure comptabilisation des micro-entreprises dans le dispositif Esane (Élaboration des statistiques annuelles d'entreprise) par rapport aux enquêtes annuelles de branche, ce phénomène explique les différences du nombre d'entreprises entre sources sectorielles et branche.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des habitations à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits c'est-à-dire d'activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Sont considérés comme des exhaussement de sol les remblaiements de terrain, qu'ils soient ou non liés à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie de ce remblaiement est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement)

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, un dépôt, un chantier... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité publique,
- la salubrité publique,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation)

Les logements locatifs sociaux sont les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article [L. 345-1](#) du code de l'action sociale et des familles.

LOTISSEMENT (L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La dernière modification de la notion de lotissement date du 22 décembre 2011 (Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2).

Désormais, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

La nouvelle réglementation précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager. Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

VERANDA

Une véranda est un prolongement couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) de la maison existante sous forme de porche ou de galerie légère en tout ou partie vitré ou composé de matériaux transparents.

III - VOIRIE

ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

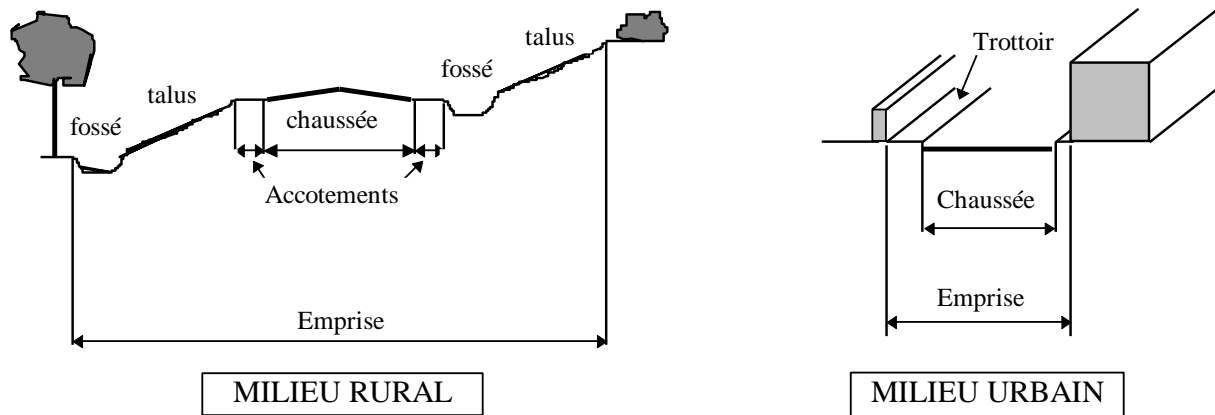
ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et l'espace public, déterminé ou non par un plan général d'alignement. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme ou chaussée (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



LARGEUR DE VOIE

Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

LIAISON PIÉTONNIÈRE

En application de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement peut indiquer le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier. Les liaisons piétonnières indiquées aux documents graphiques du règlement ne sont pas considérées comme des voies.

VOIE

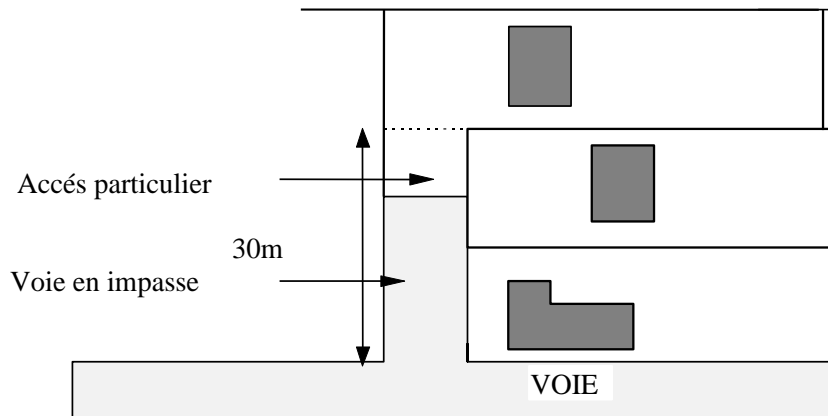
Constituent des voies au sens des articles 3 et 6 du règlement du PLU, les voies et emprises :

- ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers ;
- desservant au moins deux terrains ;
- et comportant des aménagements nécessaires à la circulation motorisée.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc...).



VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Une voie publique est une voie appartenant au domaine public de son gestionnaire (commune, département, parfois Etat s'il y a une autoroute).

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage, le cas échéant.

IV - TERRAIN

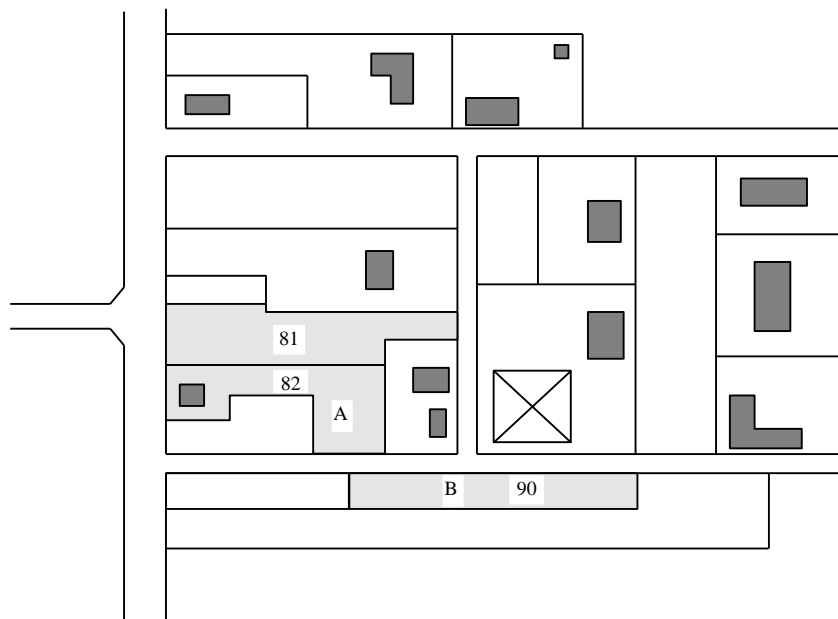
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur X constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

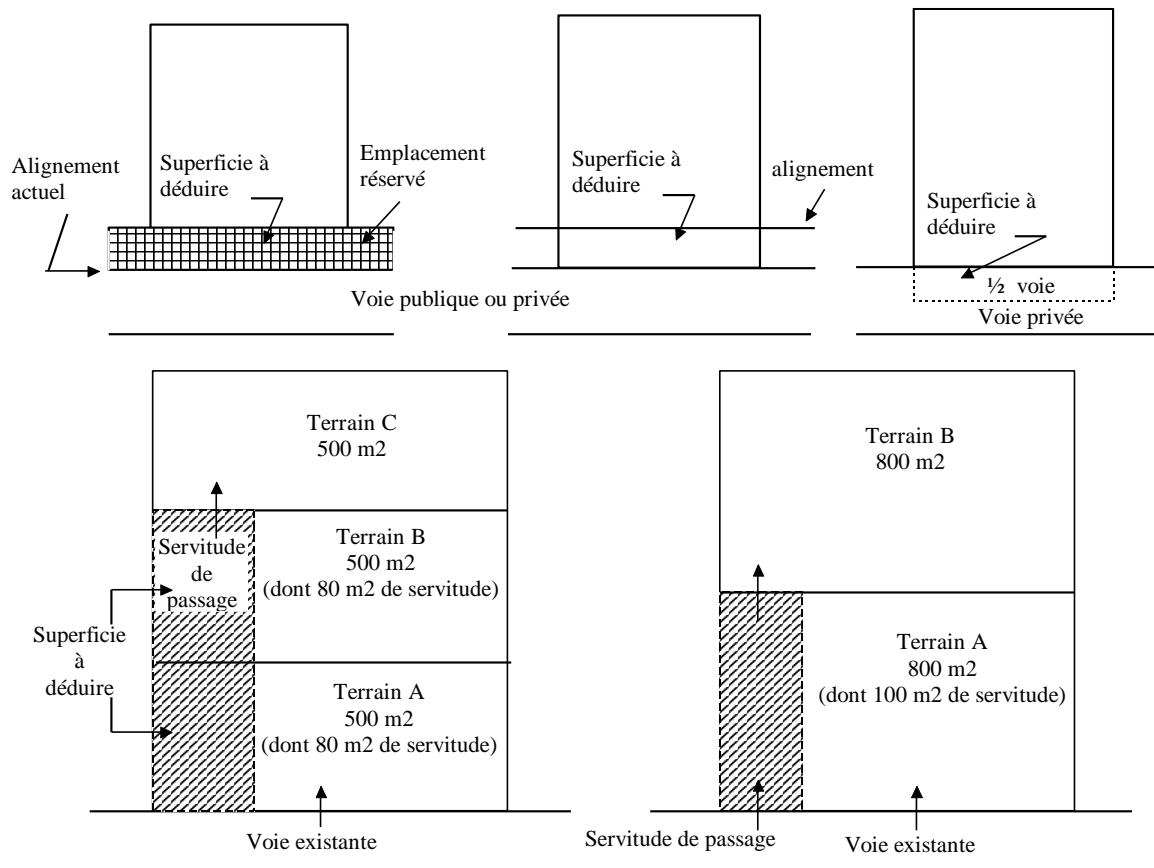
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction (R 123-10 du Code de l'urbanisme).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie des possibilités de construction affectées à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

BAIES

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.

Ne constitue pas une baie :

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soient inférieures à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis de verre dormant opaque et épais à surface granuleuse
- les pavés de verre fixes et translucide.

BÂTIMENTS CONTIGUS / CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Bâtiments/constructions accolés ou reliés par un élément en volume.

COMBLES

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de vue et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

En urbanisme, l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails.

EXTENSION

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture qui apporte de la lumière dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur.

Ces jours de souffrance peuvent être établis à 2,60m du plancher ou du sol si la pièce est située au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (Art. 677 du Code civil).

Les jours considérés par un assemblage de carreaux ou pavés de verre, ou par un châssis de verre dormant opaque et épais à surface granuleuse, sont admis dans les conditions de l'art.677 du Code civil.

LIMITE D'EMPRISE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,
- De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de retrait, etc...), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Limites séparatives latérales :

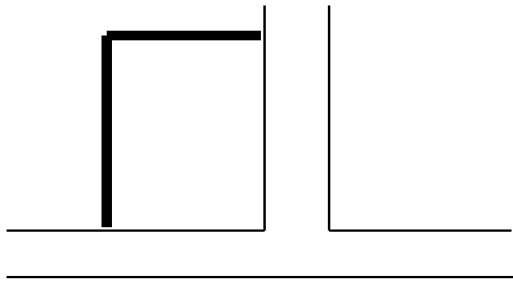


Fig 1

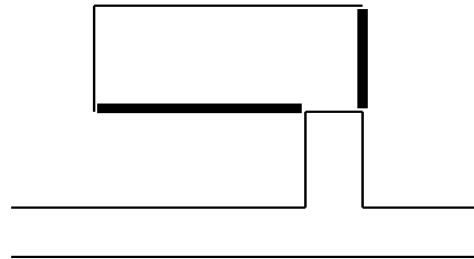


Fig 2

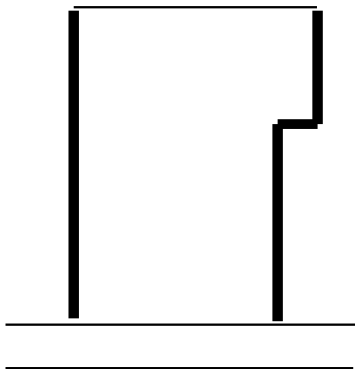


Fig 3

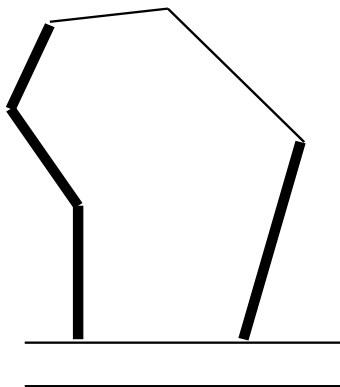


Fig 4

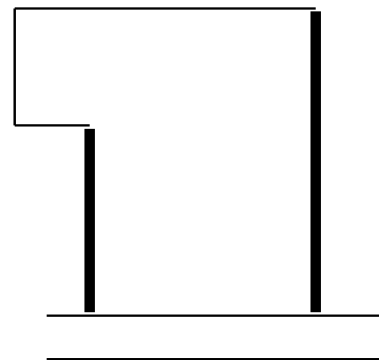


Fig 5

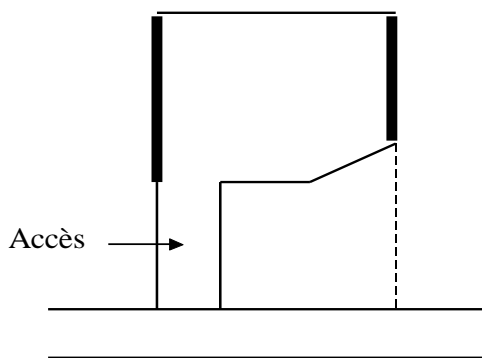


Fig 6

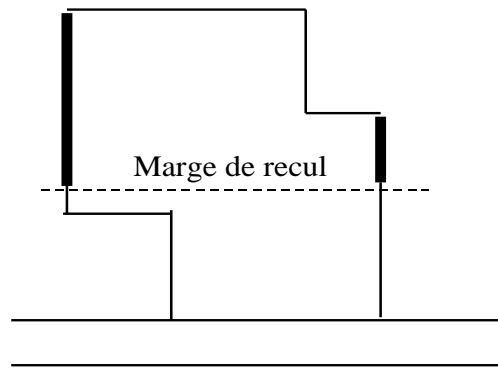


Fig 7

MARGES DE REcul

Recul imposé à l'article 6 aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

- Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement)

de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

MARGES DE RETRAIT

La marge de retrait imposée à l'article 7 est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de retrait se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

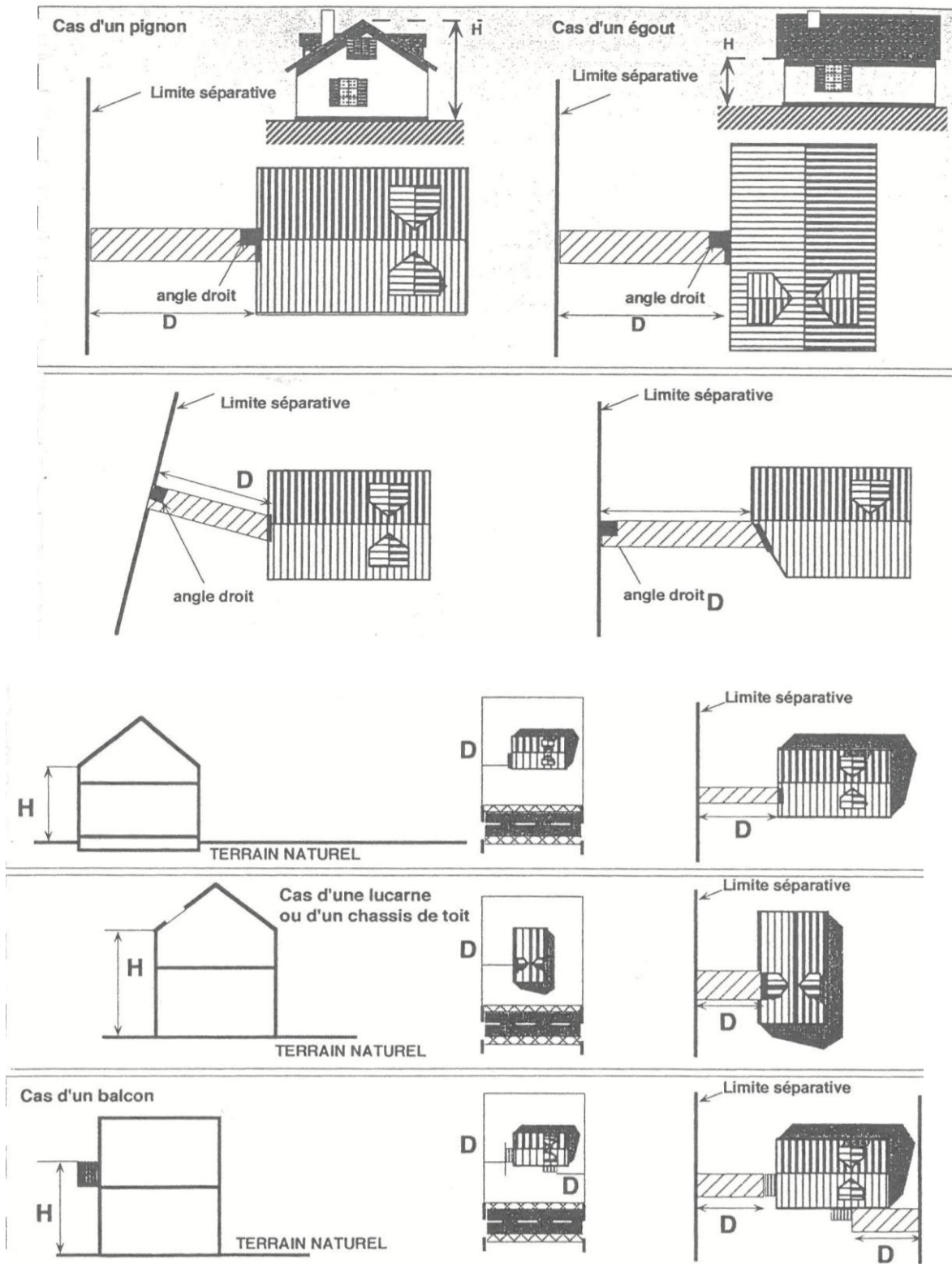
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'urbanisme (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Modalités de calcul (cas L=H avec un minimum de 8 mètres)



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT IMPLANTES NON CONFORMEMENT A LA REGLE

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments implantés non conformément à la règle sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant. Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

MUR AVEUGLE

Mur ne comportant pas de baie, mais pouvant comporter des jours de souffrance.

NIVEAU DU TERRAIN EN CAS DE DIFFÉRENCE NIVEAU ENTRE TERRAINS CONTIGUS

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau du terrain naturel retenu est celui du terrain le plus haut.

PAN COUPE

Surface plane joignant deux murs, les empêchant de former un angle.

VI – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol au sens des règles édictées dans le présent PLU, sert pour le respect des dispositions des articles 9 des différentes zones.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions de moins de 20 m², correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol hors piscines creusées, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus et par les espaces non bâtis des stationnements.

VII - HAUTEUR

CAS PARTICULIERS

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère : Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

GABARIT-ENVELOPPE

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Bris).

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

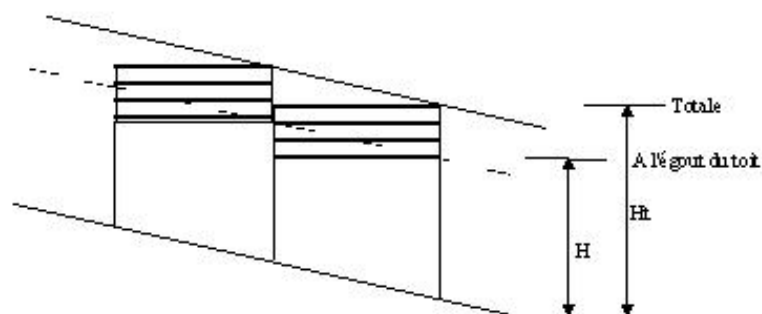
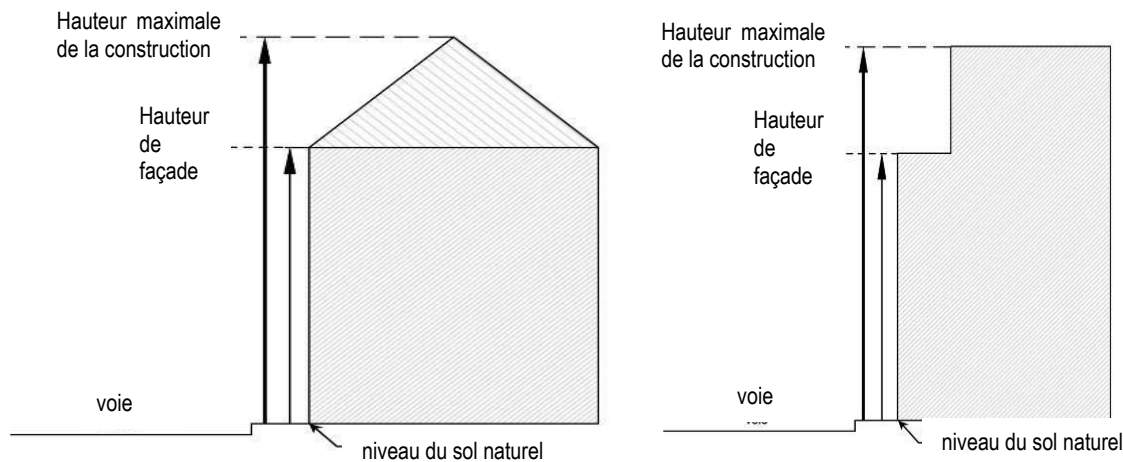
HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;

- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.



NIVEAU

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut. Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (SPC) (Article R*112-2 du Code de l'urbanisme)

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

REGLE APPLICABLE AUX DEPASSEMENTS DE HAUTEUR POUR LES CONSTRUCTIONS REMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. » (L128-1 du Code de l'urbanisme).

Ces possibilités supplémentaires de dépassement de hauteur sont réservées aux constructions remplissant des critères de performances énergétiques définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du Code de la Construction et de l'Habitation ou s'engageant à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

« Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du

patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1. » (L128-1 du Code de l'urbanisme).

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable. »

A la date d'approbation du PLU, les critères de performances pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 dont une copie est annexée au présent règlement, sans préjudice de leur modification ultérieure. Ces possibilités sont proposées sous réserve d'une intégration particulièrement soignée de la construction dans le site.

IX – ESPACES VERTS

ARBRE DE HAUTE TIGE

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc (du sol aux premières branches) mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

ESPACE VERT PROTEGE

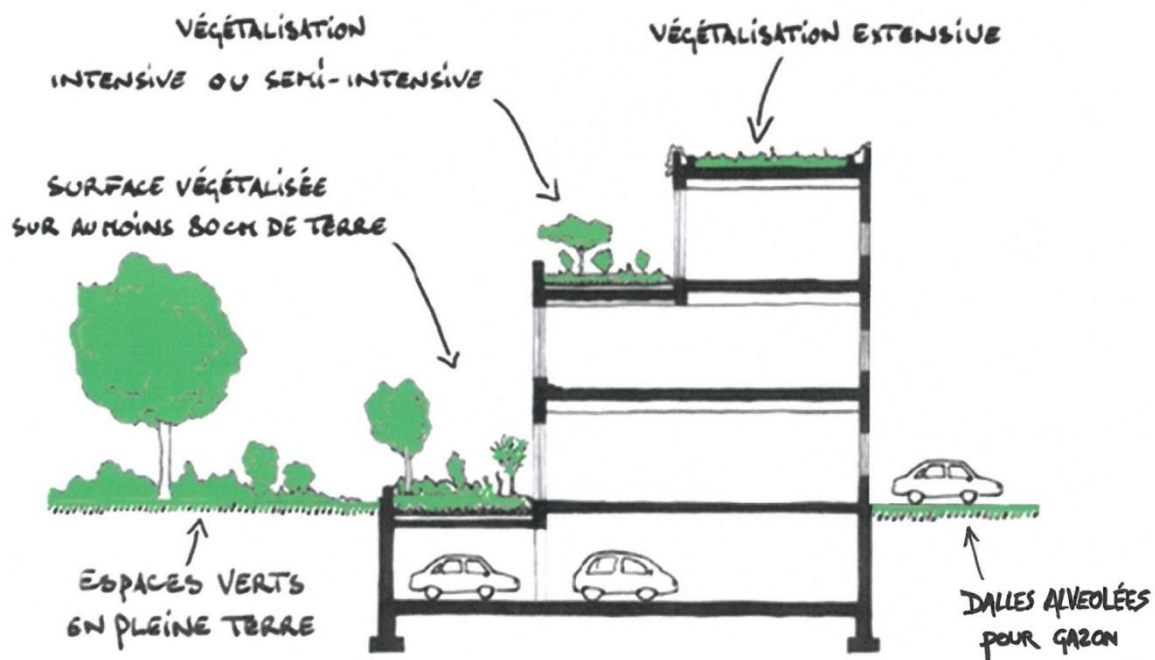
Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

COEFFICIENT DE PONDERATION DE LA PLEINE TERRE (ou de Biotope)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

Les coefficients affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface de la pleine terre à Boissise-la-Bertrand sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0,6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive sur une épaisseur d'au moins 0,30 mètres de terre (Svi) : Coefficient 0,4
- Végétalisation extensive sur une épaisseur d'au moins 0,15 mètres de terre (Sve) : Coefficient 0,3
- Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments, ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, dalles alvéolées) : Coefficient 0,3



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.6) + (S_{vi} \times 0.4) + (S_{ve} \times 0.3) + (S_{mv} \times 0.3)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ESPECES INVASIVES (Voir Annexe III)

Acacia dealbata Willd., *Acacia saligna* (Labill) Wenld. Fil., *Acer negundo* L., *Ailanthus altissima* (Miller) Swingle, *Ambrosia artemisiifolia* L., *Aristolochia sempervirens* L., *Artemisia verlotiorum* Lamotte, *Aster novi-belgii* gr., *Aster squamatus* (Sprengel) Hieron., *Baccharis halimifolia* L., *Berteroa incana* (L.) OC., *Bidens connota* Willd., *Bidens frondosa* L., *Bromus catharticus* Vahl, *Buddleja davidii* Franchet, , *Carpobrotus acinaciformis* (L.) Bolus, *Carpobrotus edulis* (L.) R. Br., *Cenchrus incertus* M.A. Curtis, *Chenopodium ambrosioides* L., *Conyza bonariensis* (L.) Cronq., *Conyza canadensis* (L.) Cronq., *Conyza sumatrensis* (Retz) E. Walker, *Cortaderia seloana* (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner, *Cotula coronopifolia* L., *Cyperus eragrostis* Lam., *Cytisus multiflorus* (L'Hér) Sweet, *Cytisus striatus* (Hill) Rothm., *Egeria densa* Planchon, *Elodea canadensis* Michaux, *Epilobium ciliatum* Rafin., *Helianthus tuberosus* L., *Helianthus x laetiflorus* Pers., *Heracleum mantegazzianum* gr., *Impatiens glandulifera* Royle, *Impatiens parviflora* DC., *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss, *Lemna minuta* H.B.K., *Lemna turionifera* Landolt, *Lindernia dubia* (L.) Pennell, *Ludwigia grandiflora* (Michaux) Greuter et Burdet, *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H. Raven, *Myriophyllum aquaticum* (Velloso) Verdcourt, *Oenothera biennis* gr., *Oxalis pes-caprae*, *Paspalum dilatatum* Poiré, *Paspalum distichum* L., *Pittosporum tobira* (Thonb.) Aiton fil., *Reynoutria japonica* Houtt., *Reynoutria sachalinensis* (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai, *Reynoutria x bohémika* J. Holub, *Rhododendron ponticum* L., *Robinia pseudo-acacia* L., *Rumex cristatus* DC., *Rumex cuneifolius* Campd., *Senecio inaequidens* DC., *Solidago canadensis* L., *Solidago gigantea* Aiton., *Spartina anglica* C.E. Hubbard, *Sporobolus indic-us* (L.) R. Br., *Symphytum asperum* gr., *Xanthium strumarium* gr....

ESSENCES LOCALES

Alisier blanc, Alisier torminal, Aubépines à un style, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Buis, Camérisier, Cerisier de Sainte Lucie, Charme commun, Charmille, Châtaigner, Chêne pédonculé, Chêne sessile ou rouvre, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier commun, Érable champêtre, Frêne élevé, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Génévrier commun, Hêtre, Houx, If, Lierre, Lilas, Merisier, Néflier, Nerprun purgatif et alaterne, Noisetier, Noyer, Orme lisse, Orme des montagnes, Ormeau, Osier, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Prunellier, Rosier, Saule blanc, Saule fragile, Saule marsault, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Troène commun, Tilleul à petites feuilles, Viorne lantane, Viorne obier...

HAIES MONO-SPECIFIQUES

Les haies mono-spécifiques sont des haies composées par une seule variété d'essence.

X - DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXES

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées dont la destination est la même que celle de la construction principale, par ailleurs autorisée, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 25m².

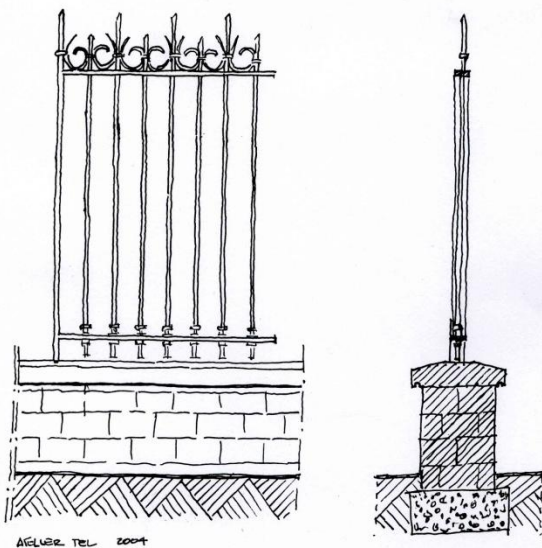
BATIMENT EN BON ETAT

Un bâtiment en bon état est un bâtiment ayant conservé la totalité de son gros œuvre (sa toiture et ses murs extérieurs). Un bâtiment ne comportant qu'un seul muret et des fondations est une ruine et ne peut donc être considéré comme étant en bon état. De même, un bâtiment dont un cinquième du mur et la moitié de sa toiture sont détruits est également considéré comme une ruine.

CLÔTURE AVEC GRILLE DITE À LA PARISIENNE

Clôture constituée d'un muret, réalisée en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical. Le muret devra représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le barreaudage doit être réalisé en sections fines, de préférence en métal.



DANS L'OUVRAGE

Une place de stationnement dans l'ouvrage est une place de stationnement close et couverte.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (Voir ci-dessus) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

DESSICATION

Perte de l'eau que renferme le sol.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour réaliser, dans l'intérêt général, des « actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain » (L300-1 du Code de l'urbanisme), « ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement » (L.210-1 du Code de l'urbanisme).

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

ENSEIGNE

Selon la loi 79-1150 du 29 décembre 1979, constitue une enseigne " toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce ".

Toute activité a le droit de se signaler extérieurement par une enseigne.

GARAGE

Un garage est une construction servant au stationnement de véhicule et ne devant pas dépasser 2,5 mètres de hauteur et 25m² de surface de plancher.

GROS ŒUVRE DE QUALITE

Voir bâtiment en bon état.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

MODENATURES

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade.

PUREAU

Partie visible, non recouverte des tuiles ou ardoises d'une couverture.

RESTAURATION

Action visant à restaurer, réparer, ou remettre en bon état, dans le gabarit existant. La restauration ne permet pas de créer de nouvelle surface de plancher.

RUINE

Voir bâtiment en bon état.

SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles,

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD)

La Z.A.D. est un outil permettant à l'État ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Établissement public, Société d'Économie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'État, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.



ANNEXE II : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol :

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque	
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	Sorbus acuparia <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux	
	calcaire	mésohygrophile	Ulmus laevis <i>Orme lisse</i>	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent	
		Mésophile à mésohygrophile	Ulmus glabra <i>Orme des montagnes</i>	arbre		
	calcaire à neutre	xérophile	Prunus mahaleb <i>Bois ou Cerisier de Sainte Lucie</i>	arbuste	fruitier naturel	
		mésohygrophile	Pyrus pyraster <i>Poirier sauvage</i>	arbre	fruitier naturel	
			mésophile	Prunus avium <i>Merisier</i>	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
		Mésophile à mésohygrophile	Tilla cordata <i>Tilleul à petites feuilles</i>	arbre		
			Juglans regia <i>Noyer</i>	arbre	fruitier	
			xérophile	Sorbus aria <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux
			xérophile à mésophile	Sorbus torminalis <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux

	large amplitude	large amplitude	Betula pendula <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre		
		mésophile	Malus sylvestris <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel	
		Mésophile à mésohygrophile	Quercus robur <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet	
		mésohygrophile	Ainus glutinosa <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau	
		mésoxérophile à mésophile	Quercus petraea <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet		
Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	Ulmus minor <i>Orme champêtre ou Ormeau</i>	arbre	taille possible en haie	
		calcaire à neutre	large amplitude	Carpinus betulus <i>Charme</i>	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	Salix alba <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard	

		mésophile à mésohygrophile	Fraxinus excelsior <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
		mésoxérophile à mésophile	Acer campestre <i>Eroble champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie
	acide	mésophile	Cytisus scoparius <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile à mésophile	Mespilus germanica <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	Cornus mas <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			Ligustrum vulgare <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			Taxus baccata <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village

			Viburnum lantana <i>Viorne lantana</i>	arbuste bas		
		mésohygrophile	Viburnum opulus <i>Viorne obier</i>	arbuste bas		
		mésophile	Lonicera xylosteum <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas		
calcaire neutre	à	large amplitude	Cornus sanguinea Cornouiller sanguin	arbuste bas	peut être envahissant	
		mésohygrophile	Sallix virninalis Osier des vanniers	arbuste bas	sur alluvion	
		mésophile mésohygrophile	à	Prunus spinosa <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
				Sambucus nigra <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile mésophile	à	Rhamnus cathartica <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
				Rosa canina <i>Églantier ou rosier des chiens</i>	arbuste bas	baie
		xérophile	Buxus sempervirens <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village	
large. amplitude		hygrophile	Salix cinerea <i>Saule cendré</i>	arbuste bas		
		large amplitude	Crataegus monogyna <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien	
			Frangula ainus	arbuste	comporte	

			<i>Bourdaine</i>		variable
			Ilex aquifolium <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi- ombre
			Juniperus communis <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant

		mésophile	<i>Corylus avellana</i> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile mésohygrophile	à <i>Salix caprea</i> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates
	neutre à légèrement acide	mésohygnzphile	<i>Salix fragilis</i> <i>Saule fragile</i>	arbust e bas	régulièrement inondé

ANNEXE III : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES DEFINIES PAR SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces invasives avérées :

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill) Wenld. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N, Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Med.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) OC.	Brassicaceae	EuroSib.
<i>Bidens connota</i> Willd.	Asteraceae	N Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.)	Doaceae	S. Am.

<i>Ascherson & Graebner</i>		
<i>Cotula coronopifolia L.</i>	Asteraceae	S. Af.
<i>Cyperus eragrostis Lam.</i>	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus (L'Hér) Sweet</i>	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus (Hill) Rothm.</i>	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa Planchon</i>	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis Michaux</i>	Hydrocharitaceae	N. Am
<i>Epilobium ciliatum Rafin.</i>	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus L.</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus Pers.</i>	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum gr.</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Impatiens glandulifera Royle</i>	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora DC.</i>	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major (Ridley) Moss</i>	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta H.B.K.</i>	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera Landolt</i>	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia (L.) Pennell</i>	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet</i>	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven</i>	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt</i>	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis gr.</i>	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxatidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum Poiret</i>	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum L.</i>	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira (Thonb.) Aiton fil.</i>	Pittosporaceae	Eur. /Asie / Orient
<i>Reynoutria japonica Houtt.</i>	Polygonaceae	Japon

<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemika</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. Ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton.	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase- pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

ANNEXE IV: RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R.111-2 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-4 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-15 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R.111-21 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

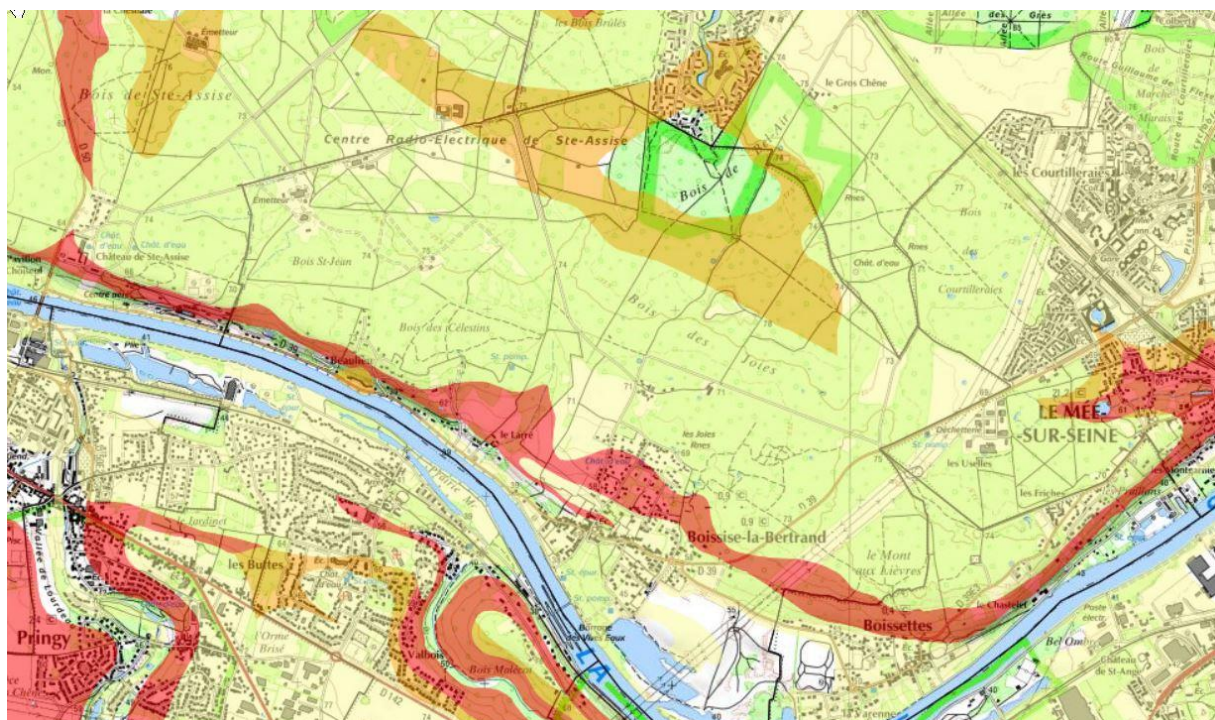
ANNEXE V : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

CONTEXTE

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site www.argiles.fr, la commune de Boissise-la-Bertrand est concernée par ce problème.

Carte d'aléa de Boissise-la-Bertrand



- Préfectures et sous-préfectures(*)
- Limite des régions(*)
- Limites des départements(*)
- Limites des communes
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- Argiles
 - Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul
- Argiles non réalisé
- IGN 1:250 000(*)
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- IGN 1:25 000
- Autorisation IGN/BRGM n°8869

LIMITE DE VALIDITÉ DES CARTES D'ALÉA PUBLIÉES PAR LE BRGM:

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à 1/50 000. Le degré de précision et de fiabilité des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur

élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les hétérogénéités lithologiques, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La précision du report des limites d'affleurement est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'expertise propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'harmonisation et de correction des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'état des connaissances au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la parcelle constructible, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

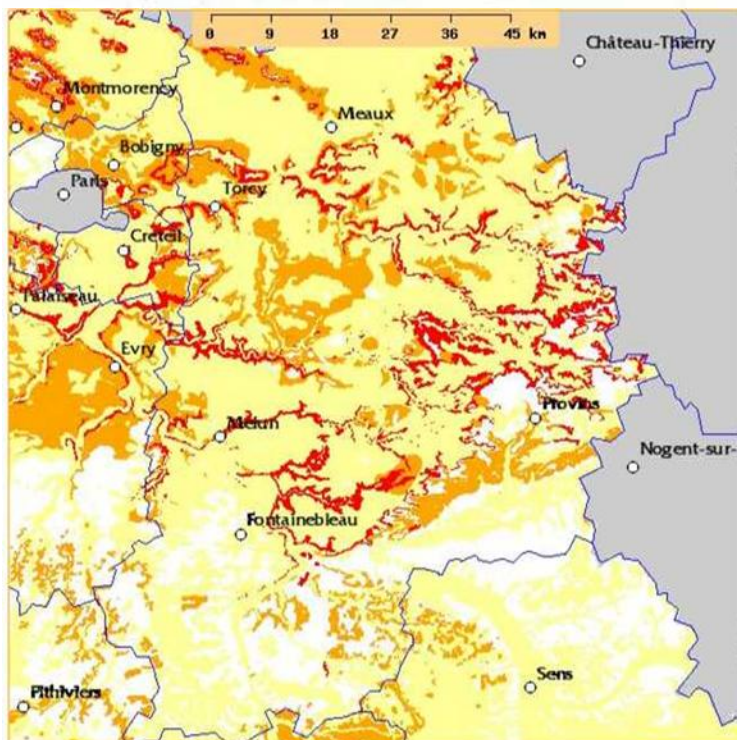
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Légende	
<input checked="" type="checkbox"/>	○ Préfectures et sous-préfectures
<input checked="" type="checkbox"/>	◻ Limite des régions(*)
<input checked="" type="checkbox"/>	◻ Limites des départements
<input checked="" type="checkbox"/>	◻ Limites des communes(*)
Autorisation IGN/BRGM n°8869	
<input checked="" type="checkbox"/>	Argiles
<input checked="" type="checkbox"/>	■ Aléa fort
<input checked="" type="checkbox"/>	■ Aléa moyen
<input checked="" type="checkbox"/>	■ Aléa faible
<input checked="" type="checkbox"/>	■ Aléa à priori nul
<input checked="" type="checkbox"/>	■ Argiles non réalisées
<input checked="" type="checkbox"/>	■ IGN 1:250 000(*)
Autorisation IGN/BRGM n°8869	
<input checked="" type="checkbox"/>	■ IGN 1:25 000(*)
Autorisation IGN/BRGM n°8869	

(*) Couche invisible à cette échelle
[Couche interrogeable](#)

Echelle de la carte
1 : 626 556

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

1. Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.



2. Adapter les fondations

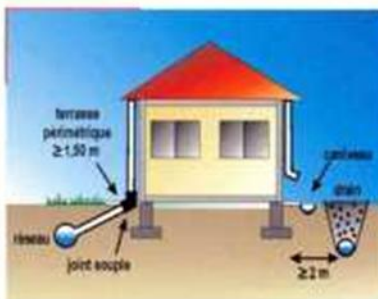
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

3. Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



4. Éviter les variations localisées d'humidité



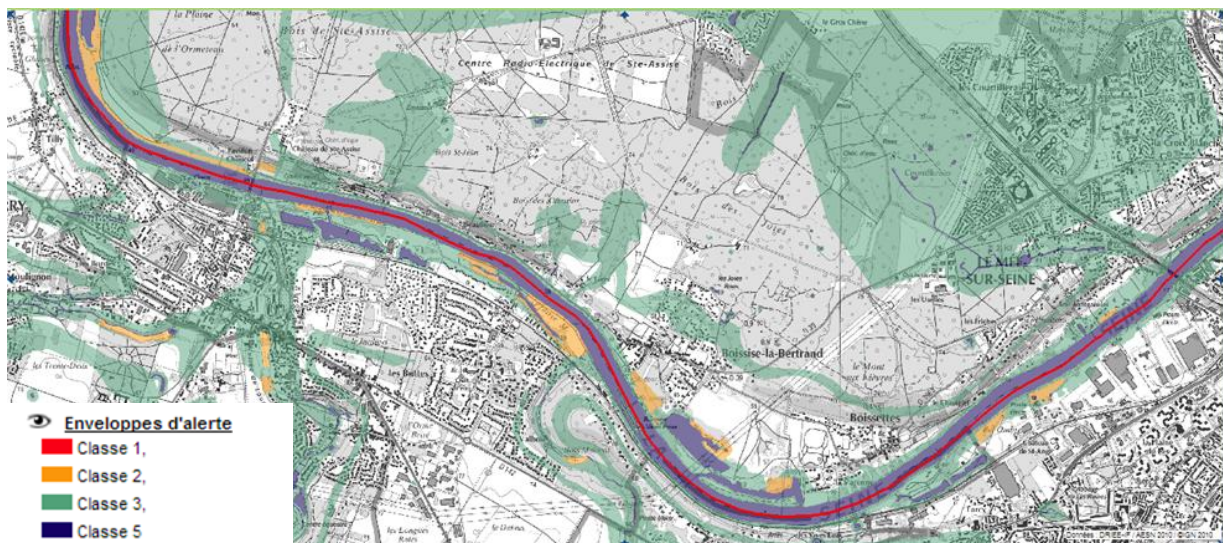
- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

5. Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE VI : ENVELOPPE D'ALERTE ZONES HUMIDES



Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides
Total	

ANNEXE VII : PROTECTION DU PATRIMOINE REMARQUABLE

Protection au titre de l'article L. 123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme.

INTRODUCTION

L'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement des PLU peuvent « (...) identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La commune de Boissise-la-Bertrand porte de nombreuses traces patrimoniales de son histoire.

En effet, le tissu urbain se caractérise par des éléments bâtis historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : il en va ainsi du centre bourg qui porte les traces les plus anciennes de la vie boissisienne, et des hameaux de Beaulieu et du Larré qui sont composés notamment par un patrimoine datant du XIX^e siècle.

Ces constructions ou édifices présentent un intérêt historique et architectural certain qui participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.

Ces éléments doivent être protégés et conservés. Leur transformation ou leur aménagement est encadré par une réglementation visant la sauvegarde et à la pérennisation de leurs caractéristiques.

Les bâtiments, ensembles de construction ou éléments remarquables d'architecture concernés ont fait l'objet d'un repérage, à partir de différentes sources :

- un repérage in situ des éléments architecturaux et patrimoniaux de caractère ;
- la carte de l'état major de 1820-1866, et les cartes postales anciennes ;
- les débats avec les élus du groupe de travail du PLU, ainsi que les informations fournies par les élus et le Service Urbanisme communal ;
- les éléments recueillis par courrier lors de la demande d'avis à la population concernée.

CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE REMARQUABLES – LES HAMEAUX DE BEAULIEU ET DU LARRE

1 – DOMAINE DE L'ORANGERIE - 1570 rue de Seine

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation et gîtes.

Référence cadastrale : AB 8

Zonage du PLU : UH

Caractéristiques : Anciennes dépendances (écuries, pigeonnier et loges du personnel) et orangerie du château, aménagés en habitation et appartements meublés sous l'égide des gîtes de France, au milieu d'un parc de 4 ha et de jardins en terrasses. Ce domaine a été séparé du château de Beaulieu en 1930.

L'ensemble des 3 bâtiments principaux a été remanié pour son aménagement en habitations.

2 bâtiments peu percés sur rue, reliés par un mur haut en pierre avec un porche et l'orangerie en retrait avec ses larges baies arrondies, située sur le premier niveau de jardin en terrasse.

Les jardins en terrasse structurés par 1 mur de soutènement en pierre, offrent des vues en surplomb sur la Seine et accueillent les espaces et le vaste bassin d'agrément.

On note une harmonie des matériaux : tuiles plates, colombages, pierre meulière, joints et enduits type chaux.

2 – CHÂTEAU DE BEAULIEU – 1462 rue de Seine

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage de salles de réception.

Référence cadastrale : AB 9

Zonage du PLU : UH

Caractéristiques : Château du XIX^e siècle, aménagé en 2 salles de réception, situé dans un domaine comprenant un parc arboré et jardins de 7 ha.

Beau bâtiment à 7 fenêtres sur 2 niveaux surmonté d'un comble en ardoise avec 6 lucarnes demi-rondes et lucarne à fronton au centre.

Tapiserie en appareillage de briques avec



encadrement de baies et corniches en pierre.

Jardins en terrasses en bord de Seine, ponctués par une gloriette de forme hexagonale en brique et pierre, structurés par 3 murs de soutènement en moellons, confortés par des piles qui servent de support aux mâts d'éclairage.

Serre ancienne vitrée adossée à l'un des murs de soutènement.

Mur bahut surmonté d'une grille à feston, portail, pilastres en briques formant clôture sur rue.



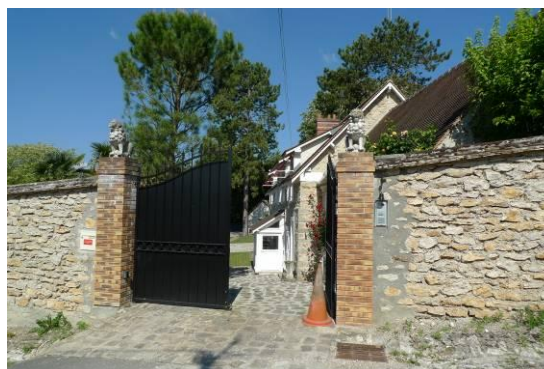
3 – CHEMIN DES CAVES

Statut de propriété et usage : Espace public.

Référence cadastrale : AD 65

Zonage du PLU : N

Caractéristiques : Chemin d'accès aux bâtiments du hameau du Larré bordé de murs rustiques en meulière.



4 – 3 CHEMIN DES CAVES

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usager d'habitation.

Référence cadastrale : AC 78/79

Zonage du PLU : N

Caractéristiques : Ancienne ferme du château comprenant 4 bâtiments, une habitation sur 2 niveaux et 3 annexes organisés autour d'une cour fermée d'un mur avec portail.

Mur et bâtiments ont été réhabilités avec mise à nu des murs « à pierre vue ».



5 – CHEMIN DES CAVES, ANCIENS COMMUNS DU CHATEAU

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AD 65

Zonage du PLU : N

Caractéristiques : Anciens communs du château du Larré, situés dans son enceinte.

Constitués d'un corps de logis principal de 2 niveaux et combles avec une tourelle en excroissance sur la façade sud et de bâtiments annexes.

Le mur de clôture du château borde la propriété coté chemin du Larré avec double portail d'accès

L'ensemble s'ouvre sur le vaste potager du château descendant vers la Seine agrémenté d'une serre et d'une gloriette.



6 – CHATEAU DU LARRE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AD 66

Zonage du PLU : N

Caractéristiques : Château du XIX^e siècle dominant la Seine, situé au milieu d'un vaste parc paysager dit jardin d'agrément.

Belle construction de 2 niveaux de « type palladien » avec fronton central à colonnades surmonté d'un tympan et 3 rangées de fenêtres de part et d'autre.



CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE REMARQUABLES – LE VILLAGE

7 – RUE D'ARC

Statut de propriété et usage : Espace public.

Référence cadastrale : AD 1

Zonage du PLU : N, UAc

Caractéristiques : Sente piétonne bordée de murs dans sa partie basse qui débouche sur l'espace ouvert agricole du Bas Boire.

En partie basse, portail d'accès au château du Larré bordé de pilastres.

Grille massive entre piliers avec chapiteaux et retours cintrés en maçonnerie traditionnelle, couverts en pierre de taille.



8 – LE CHÂTEAU GABRIAC

Statut de propriété et usage : Propriété privée.

Référence cadastrale : AH 118/119/121/005

Zonage du PLU : UA, AUc

Caractéristiques : Château datant de la fin du XVIII^e siècle avec son parc d'agrément, comprenant un bâtiment principal sur 3 niveaux et combles avec une aile en retrait.

Les dépendances attenantes organisées autour d'une cour sont traitées à pierre vue.

Terrasse en surplomb sur la rue de la République avec mur de pierre sur rue et alignement d'arbres taillés.

Ensemble en demi lune, grille d'accès bordée de pilastres et de murs sur le jardin du château, donnant vers la Seine de l'autre côté de la rue de la République.





9 - 2 RUE LAISNE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 105

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Corps de bâtiment de ferme sur 2 niveaux et combles avec 4 lucarnes.

Ancien porche charretier rue Laisné et mur haut sur la rue de la République.

Mur sur rue et bâtiments ont été réhabilités avec mise à nu des murs « à pierre vue ».



10 – RUE LAISNE

Statut de propriété et usage : Ensemble urbain.

Référence cadastrale : AH 87/88/89/90

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : La rue Laisné qui débouche sur la Seine est une séquence urbaine de grande de qualité paysagère, du point de vue du bâti ainsi que de ses clôtures, murs et portails et sa végétation grimpante.



11 –7 RUE LAISNE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 104/114/115

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Villa avec son mur de clôture qui participe de la séquence urbaine de la rue Laisné.

Le bâtiment est constitué d'un corps principal sur 2 niveaux plus combles à croupe et d'une annexe attenante sur 2 niveaux plus combles, plus basse donnant en pignon sur la rue.

Grand jardin bordée d'un mur haut, donnant sur la Seine.



12 – LA PLACE EUGENE GENTIL

Statut de propriété et usage : Espace public.

Référence cadastrale :

Zonage du PLU : N

Caractéristiques : Place triangulaire en bordure de Seine, enherbée et planté de 2 alignements de platanes centenaires, bordée au nord/est par les murs de clôture et les portails d'accès aux grandes villas de la fin du XX^e siècle.

Cet ancien foirail est situé en zone inondable.



13 – 8 PLACE ENGÈNE GENTIL

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 102

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Villa du début du XX^e caractéristiques de l'architecture de villégiature type chalet marquée par ses faux colombages donnant sur la place Gentil.



14 – 10 PLACE EUGÈNE GENTIL

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 103

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Villa du début du XX^e caractéristique de l'architecture de villégiature avec son grand parc paysager donnant sur la seine.



15 – 18 RUE PASTEUR

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 55, 56

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : La propriété est caractéristique du bâti rural de village avec corps de bâtiment sur rue et cour. La rue Pasteur qui débouche sur la Seine est une séquence urbaine de qualité paysagère intéressante.

Le bâtiment a été réhabilité avec mise à nu des murs « à pierre vue ».



16 – 30 RUE PASTEUR

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 49

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Villa du début du XX^e caractéristique de l'architecture de villégiature « type chalet » marquée par ses faux colombages avec un grand parc paysager donnant sur la Seine.



17 – 8 RUE DE LA REPUBLIQUE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 72

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Ancienne maison de bourg dite maison de notable en retrait de la rue avec mur sur rue et portail d'accès sur rue axé sur maison avec pilastres. Clôtures sur rue et bâtiments ont été réhabilités avec mise à nu des murs « à pierre vue ».



18 – 9 RUE DE LA REPUBLIQUE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 63

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Ancienne maison de bourg avec jardin clos d'un mur sur rue.

Clôtures sur rue et bâtiments ont été réhabilités avec mise à nu des murs « à pierre vue ».



19 – 26 RUE DE LA REPUBLIQUE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 83

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Maison de bourg en pierre meulières dite maison de notable en retrait de la rue avec mur bahut et portail sur rue.

Modénatures, encadrements de fenêtres portes et corniches bandeaux blanches rehaussant la pierre meunière.

**20 – CHATEAU DE LA TOUR MAUBOURG**

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation collectif.

Référence cadastrale : AH 219/220

Zonage du PLU : UAa

Caractéristiques : Ancien château transformé en 2012 en ensemble d'habitation collective, après démolition des ses dépendances.

Bâtiment sur 2 niveaux avec corps principal et aile en retour, surmontés de combles à la Mansart en ardoises, avec un rythme ordonnancé de fenêtres hautes surplombées de lucarnes.

Façades simplement enduite en blanc avec marquage des chaînes d'angle en pierre et fronton avec tympan en façade rue.

**21 – 1 RUE DE LA TOUR MAUBOURG**

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 43

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Belle demeure, en L type presbytère (figurant sur la carte d'état major de 1818-1824) avec cour plantée dans le L, et vaste jardin clos de murs en arrière.

Bâtiment de 2 niveaux, en pierre vue, avec appareillage en pierre taillée en entourage de baies et en chaîne d'angle.

Le bâtiment a fait l'objet d'un remaniement tardif de son mur de cour, portail d'accès arrondi, mur bahut avec grille, pignon sur rue à redans, en



brique et pierre.



22 – 7 RUE DE LA TOUR MAUBOURG

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 194

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Maison de maître en retrait de la rue avec mur bahut et portail sur rue.

Le bâtiment de 2 niveaux avec combles a été réhabilité avec traitement de façade « à pierre vue ».



23 – 9 RUE DE LA TOUR MAUBOURG

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 40

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Maison de bourg en pierre meulières dite maison de notable en retrait de la rue avec mur bahut et portail sur rue.

Persienne, marquise, courette arborée.



24 – 15 RUE DE LA TOUR MAUBOURG

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 36

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Maison de bourg en pierre meulières dite maison de notable en retrait de la rue avec mur bahut et portail sur rue.

Corniche en façade.



25 – RUE DE L'AUNETTE

Statut de propriété et usage : Espace public.

Référence cadastrale :

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Sente piétonne bordée de murs dans sa partie basse.

**26 – 18 RUE DE LA TOUR MAUBOURG**

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH120

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Demeure type « folie ou maison de plaisance » en pierre meulières datant du début du XX^e siècle.

Toiture terrasse accessible avec garde corps bois, pilastres pierre et traitement de cheminée à redans.

**27 – 3 RUE FRANCOIS ROLIN**

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 68

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Maison de bourg, fantaisie architecturale de la fin du XIX^e en meulières avec modénatures bois, balcons, pilastres et marquise d'entrée, queue de vache festonnée.



28 – 5/7 RUE FRANCOIS ROLIN

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 68- 69-116

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Ensemble de bâtiments, ancien corps de ferme autour d'une cour ouverte, réhabilité en logements.

Les bâtiments ont été réhabilités avec mise à nu des murs « à pierre vue ».

**29 – 10 RUE FRANCOIS ROLIN**

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 139/140

Zonage du PLU : UB

Caractéristiques : Maison de maître, du début du XIX^e siècle (notée sur la carte d'état major de 1818-1824) sur 2 niveaux avec combles avec un rythme simple de 4 fenêtres ordonnancées en façade sud avec un bâtiment simple niveau en retour formant terrasse en surplomb sur la rue.

Avancée « tourelle » sur la façade arrière donnant sur un jardin paysager clos de murs.

**30 – 17 RUE FRANCOIS ROLIN**

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 202

Zonage du PLU : UB

Caractéristiques : Construction sur 2 niveaux avec combles et une lucarne axée dite maison de maître, du début du XIX^e siècle (figurant sur la carte d'état major de 1818-1824).

Ensemble bien équilibré avec un rythme de 3 baies, fenêtres avec volets battants bois, porte d'entrée dans l'axe avec perron donnant sur une cour pavée.

Mur de clôture en pierre avec mur bahut surmonté d'une grille, portail et pilastres d'entrée.



31 – 2 RUE DE LA FONTAINE BERGER

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 126

Zonage du PLU : UB

Caractéristiques : Corps de bâtiment composé de 3 parties, bâtiment d'habitation sur 2 niveaux avec combles percé de lucarnes dit « maison de maître », bâtiment annexe plus bas dans le prolongement et adjonction arrière, type grange avec une grande toiture à simple pan.

Mur de clôture en pierre « à pierre vue ».

Les bâtiments ont été réhabilités avec mise à nu des murs « à pierre vue ».



32 – 15 RUE FRANÇOIS ROLIN

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 141

Zonage du PLU : UB

Caractéristiques : Construction récente en pierres apparentes dont la façade sur jardin est caractérisée par la présence en son centre d'une avancée circulaire.

Mur de clôture « à pierre vue ».



33 – 7 et 7 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Références cadastrales : AH 99 (7 RUE DE LA REPUBLIQUE) et AH100 (7 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE)

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Belle ensemble datant du XVIIe siècle. Au 7 RUE DE LA REPUBLIQUE (photo partie droite), la façade sud présente une travée centrale en saillie. Au 7 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE (photo partie gauche), le pignon vient s'asseoir sur un imposant contrefort. On note également la présence de deux grandes lucarnes pignons en façade sud.



34 – 11 RUE DE LA REPUBLIQUE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Références cadastrales : AH 133

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Belle villa des années 1930 caractéristique de l'architecture de villégiature. Elle dispose de faux colombages, d'un avant-corps central à pignon et de lucarnes pendantes à croupes.

**ANNEXE VIII : LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION**

Numéro	Localisation	Nb de construction	Parcelles concernées	Zone du PLU
1	Lieu-dit les Belles-Sœurs	1	AC 103, 116, 117	N
2	Hameau du Larré	2	AC 77	N
3	Hameau du Larré	3	AC 79	N
4	Hameau du Larré	1	AC 80	N
5	Hameau du Larré	2	AD 12	N
6	Hameau du Larré	6	AD 11	N
7	Hameau du Larré	3	AD 9	N
8	Château du Larré	1	AD 4	N
9	Rue des Pommiers Lieu-dit des Joies	2	B 835	N
10	Rue de Saint-Leu Lieu-dit des Joies	7	B 835	N