

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROISSY-EN-BRIE

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]



LE RÈGLEMENT

Vu pour être Annexé à la Délibération
du Conseil Municipal
En date du 26 JUIN 2017.

Pour le Maire
Le maire adjoint délégué en charge
du Développement Urbain, des Travaux,
du Cadre de vie et Environnement
Jonathan ZERDOUN

4

PLAN LOCAL D'URBANISME...

Prescrit par la délibération du 22 octobre 2001,
Arrêté par la délibération du 17 novembre 2003,
Approuvé par la délibération du 13 décembre 2004.

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du 24 novembre 2008

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du 26 JUIN 2017

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	20
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	31
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	39
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	47
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF	56
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	64
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	69
TITRE III :	79
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	79
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	80
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX	89
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE II AU	97
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	102
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	104
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	110
DEFINITIONS	118
LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEE POUR LE PAYSAGEMENT DES JARDINS PARTICULIERS (EXTRAIT DE LA CHARTE VEGETALE)	121
CODE CIVIL	122

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme¹.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de ROISSY-EN-BRIE, conformément à l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 ; les documents énumérés à l'article L.131-4 ; les documents énumérés à l'article L.131-5 (article L.151-1).

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur une liste figurant dans les annexes du P.L.U..

La Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

II - Se complètent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classés pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

III - S'ajoutent aux dispositions du P.L.U., les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine, entre d'autres :

- Le programme local de l'habitat (P.L.H.),
- La loi sur le bruit (Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992),
- La loi sur l'air (Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996),
- La loi paysages (Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993),
- Les sites archéologiques (Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme),

¹ *Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a modifié la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, applicable aux P.L.U. (le contenu aussi bien que la numérotation). Cependant, l'article 12 du même décret dispose que ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux révisions et aux modifications engagées avant le 1 janvier 2016, ce qui justifie, dans le texte du présent règlement, le maintien de la numérotation antérieure, sauf en ce qui concerne la partie législative du code. Par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, en effet, cette dernière a connu une renumérotation, présentée comme « à droit constant », ce qui justifie, dans le texte du présent règlement, le remplacement par la nouvelle numérotation.*

- La loi sur l'eau (Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et loi du 30 décembre 2006),
- La loi sur l'élimination des déchets (Loi n° 92-646 du 13 juillet 1992),
- La loi Littoral (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986),
- La loi Montagne (Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985),
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000),
- La loi Urbanisme et Habitat (Loi n° 2003-590 du 3 juillet 2003),
- La loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL) (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006),
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »),
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »),
- L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), et agricoles (A), et en zones à urbaniser (AU), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, et la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme ;
- Les sites archéologiques ;
- Les zones de débordement du Morbras ;
- Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres affectés par le bruit lié à la proximité d'infrastructures terrestres ;
- Les périmètres de diversité commerciale en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les tracés des voies et pistes cyclables, existantes, ou à créer.

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

a - La zone UA référée au plan par l'indice UA

Elle comprend les secteurs UAa et UAc.

b - La zone UB référée au plan par l'indice UB

Elle comprend les secteurs UBa, Ubae, UBb, UBc, UBf.

c - La zone UC référée au plan par l'indice UC

Elle comprend les secteurs UCa, UCb.

d - La zone UD référée au plan par l'indice UD

Elle comprend le secteur UDe.

e - La zone UE référée au plan par l'indice UE
Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc.

f - La zone UF référée au plan par l'indice UF

g- La zone UG référée au plan par l'indice UG

h - La zone UX référée au plan par l'indice UX
Elle comprend les secteurs UXe, UXp, UXw.

3 - Les zones naturelles et agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

a - La zone N référée au plan par l'indice N.
Elle comprend les secteurs Na, Nae, Nc, Nce, Ne, Nj, Ns, et Nse.

b - La zone A référée au plan par l'indice A.
Elle comprend les secteurs Aa et Ae.

4 - Les zones à urbaniser dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

a - La zone AU référée au plan par l'indice AU
Elle comprend les secteurs AUa,, AUc, AUce, et Auv.

b - La zone AUX référée au plan par l'indice AUX
Elle comprend les secteurs AUXb, AUXe.

c - La zone IIAU référée au plan par l'indice IIAU
Elle comprend les secteurs IIAUe et IIAUv.

5- Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe « emplacements réservés », et sont repérés sur le plan suivant la légende (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les bâtiments à protéger (article L.151-19, du Code de l'Urbanisme) ;
- Les cheminements piétonniers (article L.151-38, du Code de l'Urbanisme) ;
- Les terrains cultivés dans les zones urbaines (article L.151-23, al. 2, du Code de l'Urbanisme) ;
- Le droit de préemption urbain ;
- Les emprises réservées.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV, et V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

6 - Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles².

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)³.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - CLAUSES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1 - Par une délibération du 2 mai 2016, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir pour les bâtiments existants sur l'ensemble du territoire communal.

2 - L'édification des clôtures est soumise à une autorisation préalable.

3 - Les dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage.

² . La possibilité d'imposer une superficie minimale a été supprimée par l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

³ . La possibilité de limiter le coefficient d'occupation des sols a été supprimée par l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6 – La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise nonobstant les règles applicables à la zone jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.

7 – Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

8 – Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

9 – Concernant les vestiges archéologiques :

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

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

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

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

Le depositaire des objets assume à leur égard la même possibilité » (articles L.531-14 et suivants du Code du Patrimoine).

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

10 - Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

11 – Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les 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 ».

12 – Dans les zones agricoles et naturelles du PLU, le changement de destination est lié à la qualité du patrimoine : aux termes de l'article L.151-11, du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA,
- Zone UB,
- Zone UC,
- Zone UD,
- Zone UE,
- Zone UF,
- Zone UG,
- Zone UX.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine à densité élevée, affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une telle zone.

Elle comprend deux secteurs :

- **UAa**, destiné à être densifié et dans lequel sera notamment possible l'implantation nouvelle de commerces, services et logements ;
- **UAc**, secteur ancien situé autour de l'église.
Le secteur UAc comprend :
 - un **sous secteur de ligne de vue** dans lequel les constructions sont soumises à des normes de hauteur (cf : plan 3.4),
 - un cône de vue sur le clocher de l'église dans lequel toute construction est interdite.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. L'extension, la démolition des bâtiments remarquables repérés au document graphique n° 3.1.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
3. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UA.2.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
6. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
9. Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
10. La création de hangar agricole
11. Les installations liées à l'élevage.
12. Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
13. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
14. Les excavations et remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
15. Est en outre interdit, dans le périmètre de sauvegarde du commerce, circonscrit par un tireté orange et couvert par une trame barrée orange sur le document graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments.

2. Dans le secteur UAa

1. La démolition des 2 bornes devant l'église et de la borne devant la Mairie, repérées par une étoile sur le document graphique, identifiées comme éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
2. La démolition de la pompe sur la route de Pontcarré, repérée par une étoile sur le document graphique, identifiée comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le secteur UAc

- La démolition du puits Jacob, identifié comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction dans le cône de vue sur le clocher de l'Eglise est interdite

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans tous les secteurs

1. Les extensions à vocation de garage sont autorisées dans le prolongement de la construction existante à condition qu'elles respectent un recul d'au moins 5 mètres de la voie publique.
2. La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers ou bien qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément ;
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
3. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

2. Dans le secteur UAc

1. Les annexes accolées ou non dans la limite de 20 m².
2. Les lotissements et ensembles de constructions groupées à condition qu'ils comportent moins de 4 lots.

ARTICLE UA.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct par façade sur voie.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UA.

ARTICLE UA.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

RD 21 - Côté Sud

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement soit avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement comme mentionné au plan de zonage.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et au réseau divers.

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques et privées
- avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques et privées

2. Lorsque la continuité bâtie existe, l'implantation des constructions comprendra obligatoirement un bâtiment à l'alignement des voies publiques et privées, généralement d'une limite latérale à l'autre, afin de préserver cette continuité bâtie.

Les ruptures de continuité bâtie à l'alignement sont autorisées, nonobstant les dispositions de l'alinéa ci-dessus et seront assurées par la construction d'un mur en maçonnerie pleine ou ajourée, édifiée à l'alignement, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

3. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de l'existant à l'exception des garages qui seront toujours édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

4. Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à la condition qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné.

5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2. Dans le secteur UAa

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages de suppression du passage à niveau n° 8, lesquels ne devront pas compromettre la stabilité des ouvrages et installations existantes appartenant à RFF.

ARTICLE UA.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1.9 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. En cas de retrait des limites séparatives latérales, un mur de clôture édifié à l'alignement doit combler la rupture visuelle de la construction avec le bâti environnant.

3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UA.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UAa

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70,0 % de la superficie de la propriété.

Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions de toute nature est portée à 87,5 % de la superficie de la propriété, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2. Dans le secteur UAc

1. L'emprise au sol des constructions peut occuper la totalité de l'emprise foncière.
2. Les équipements d'intérêt public ne sont pas soumis à cette règle.
3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UA.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UAa

1. La hauteur des constructions nouvelles au faitage ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au sol naturel.
2. Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + 2 + combles aménageables.
3. Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions nouvelles est portée à 17,50 mètres, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.
4. Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R + 3 + combles aménageables, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2. Dans le secteur UAc : sous-secteur de ligne de vue

Les hauteurs maximales des constructions doivent être conformes à celles définies au document graphique n° 3.2. Ces hauteurs sont établies par rapport à la côte NGF du point de vue.

3. Dans le secteur UAc

1. La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne doit pas dépasser R + 1 + combles aménageables.
2. Les équipements publics de superstructure ne sont pas soumis aux règles de cet article.

ARTICLE UA.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2. Toitures

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.
3. Toutefois, ces dernières peuvent comporter un attique en retrait de 1,50 mètres au moins et haut de 3,00 mètres au plus.
4. Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.
5. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
6. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
7. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics de superstructure.

3. Parements extérieurs

1. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

4. Clôtures

1. La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,20 mètres.
2. La clôture sera constituée par un mur en maçonnerie pleine ou ajourée en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
3. L'emploi de clôture béton non revêtu est interdit.

ARTICLE UA.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
 2. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dans le respect du nombre d'emplacements exigés au point 2 ci-après.
 3. Le constructeur peut toutefois :
 - Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
 - Etre tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
 4. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
 5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
 6. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres
- Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.
7. Dans le cadre d'opérations groupées devront être réalisés des garages pour les cycles et les poussettes, ainsi que des locaux de surfaces suffisantes pour la mise en œuvre du tri sélectif.
 8. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

2. Nombre d'emplacements exigés

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte
2. Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement.
3. 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'Etat, 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.
4. Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera réalisé une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher, affectée à usage de bureaux.
5. Pour les constructions à usage commercial ou de services, il sera créé 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher.
6. Pour les constructions à usage artisanal, il sera créé 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher.
7. Pour les constructions à vocation d'hôtel, il sera créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

ARTICLE UA.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. En fonction de l'environnement, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface.
2. Le Séquoia *Sequoiadendron giganteum* de la place des " Sapins ", les alignements de tilleuls *tilia platyphyllos* de la place des Tilleuls, de la place de l'Ancienne-Mairie et de la place Salvador-Allende, figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, au titre des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE UA.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UA

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine à densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitation, aux commerces et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'une telle zone.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Le secteur UBa**, à prédominance d'habitat, composé en grande partie d'anciens lotissements "L'Avenir," "L'Espérance", "Le Verger" et des groupes d'habitations "Le Manoir" et "La Pinsonnière", de l'opération "le Domaine de la Forêt" ainsi que des lotissements "La Fayette" et "Le Puits-Jacob". Le secteur UBa comprend le sous-secteur UBae correspondant au couloir des lignes à haute et très haute tension.
- **Le secteur UBb**, correspond aux groupes d'habitations "Les Jondelles" et "La Vallée";
- **Le secteur UBc**, correspond au groupe d'habitations "Le Bois-Prieur"
- **Le secteur UBf**, à prédominance d'habitat, de commerces et d'équipements de quartier desservant les Magnolias - la Renardière et l'entrée sud de la commune.

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
2. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UB.2.
3. Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
4. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
9. Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
10. Les constructions à usage d'entrepôt et de stockage.
11. Le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes.
12. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
13. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

14. Est en outre interdit, dans le périmètre de sauvegarde du commerce, circonscrit par un tireté orange et couvert par une trame barrée orange sur le document graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans tous les secteurs

1. La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers ou bien qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément ;
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
2. Les constructions à usage commercial, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles soient non polluantes et non nuisantes.
3. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
4. Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
5. En zone de débordement du Morbras, les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants, les clôtures, s'ils ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

2. Dans le secteur UBa

L'extension des constructions existantes, à la condition que l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante.

3. Dans le secteur UBae

L'exploitation et l'édification des pylônes et ouvrages technique sont autorisées à condition qu'ils soient strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

ARTICLE UB.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences du projet, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.

Les voies privées doivent avoir une plate-forme de 6m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements ou 1 000 m² de surface de plancher.

La longueur des appendices d'accès ne doit pas dépasser 35 mètres.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UB.

ARTICLE UB.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Dans le secteur UBf

1. Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement soit en retrait des voies existantes ou nouvelles ou à créer.

2. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.
3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2. Dans les secteurs UBa, UBb, et UBc

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies existantes ou nouvelles ou à créer.
2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de l'existant à l'exception des garages qui seront toujours édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer.
3. Dans la marge de reculement par rapport à l'alignement, les auvents sans appui au sol, sont autorisés dans une bande maximum de 1,20 m. devant et le long de la construction.
4. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
5. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages de suppression du passage à niveau n° 8, lesquels ne devront pas compromettre la stabilité des ouvrages et installations existantes appartenant à R.F.F..
6. Les constructions et leurs garages situés boulevard Marivaux peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

3. Dans le secteur UBc

1. Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres hors tout.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UB.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les secteurs UBa, UBb, et UBc

1. Les extensions et les constructions nouvelles doivent être implantées soit :
 - sur les limites séparatives latérales ou en retrait lorsque la longueur de la façade est inférieure à 17 mètres.
 - en retrait de ces limites lorsque la façade est supérieure à 17 mètres,
2. En cas d'implantation en retrait des limites latérales ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, il sera exigé un recul minimum de :
 - 6 mètres dans le cas d'une façade,
 - 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas d'un mur pignon.
3. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou lorsque la construction

nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

4. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
5. Lorsqu'il existe en limite séparative une haie végétale de qualité, il pourra être admis que les abris de jardin soient implantés avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.
6. Toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des bois et des forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

2. Dans le secteur UBf

1. Les extensions et les constructions nouvelles doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives, soit sur une limite séparative latérale, soit sur les deux limites séparatives latérales.
2. En cas d'implantation en retrait des limites latérales ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, il sera exigé un recul minimum de :
 - 6 mètres dans le cas d'une façade,
 - 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas d'un mur pignon.
3. Toutefois, l'implantation sur limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
4. Lorsqu'il existe en limite séparative une haie végétale de qualité, il pourra être admis que des abris de jardin soient implantés avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.
5. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UB.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Dans le secteur UBf

1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.
2. La construction de plusieurs bâtiments est limitée à deux constructions à usage d'habitation sur une même unité foncière.

2. Dans les secteurs UBa, UBb, et UBc

1. La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même unité foncière.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation liées aux activités sportives, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres

ARTICLE UB.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

1. Ne sont pas soumis aux règles des points 2, 3, 4, et 5 suivants, les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
2. Les prescriptions des règles des points 2, 3, 4, et 5 suivants ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2. Dans le secteur UBf

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions de toute nature est portée à 50 % de la superficie de la propriété, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

3. Dans le secteur UBa

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

4. Dans le secteur UBb

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne peut excéder 45 % de la superficie de la propriété.

5. Dans le secteur UBc

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UB.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2. Dans le secteur UBf

1. La hauteur des constructions nouvelles au faitage ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

2. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4 niveaux habitables.
3. Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions nouvelles est portée à 16,25 mètres, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.
4. Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, les constructions nouvelles ne doivent pas excéder 5 niveaux habitables, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

3. Dans les secteurs UBa, UBb, et UBc

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + combles et 6 mètres à l'égout du toit.

4. Dans le secteur UBae

A proximité et sous les lignes EDF haute et très haute tension, les constructions doivent satisfaire aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 2 avril 1991, d'une part, et du décret ministériel n° 65.48 du 8 janvier 1965, Code du Travail - livre II - titre XII, d'autre part, fixant les distances à respecter par rapport à ces lignes et leurs supports.

ARTICLE UB.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
2. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2. Toitures

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.
3. Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.
4. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
5. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

6. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction, à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

7. Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

8. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3. Parements extérieurs

1. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

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

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

4. Clôtures dans les secteurs UBa, UBb, UBc, et UBf

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage, barreaudage ou lisses horizontales.

Dans le cas où la clôture est constituée d'un mur maçonné, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

3. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

4. Les clôtures entre propriétés pourront être constituées de maçonneries pleines.

5. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en bordure des voies et 2,20 mètres entre les propriétés.

ARTICLE UB.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dans le respect du nombre d'emplacements exigés au point 2 ci-après.

3. Le constructeur peut toutefois :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Etre tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

4. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

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

6. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

7. Dans le cadre d'opérations groupées, il devra être réalisé des garages pour les cycles et les poussettes, ainsi que des locaux de surfaces suffisantes pour la mise en œuvre du tri sélectif.

8. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou les équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

2. Nombre d'emplacements exigés

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

2. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

3. Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement.

4. L'obligation de réaliser des places 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'Etat, 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.

ARTICLE UB.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Dans les terrains boisés non classés

1. Les terrains boisés non classés existants au plan sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

2. Les constructions et installations admises dans la zone en vertu des articles UB.1 et UB.2 du règlement de cette zone ne seront cependant autorisées que :

- si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement ou à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter, pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire) ;
- si leur hauteur n'excède pas celle des arbres, nonobstant les termes de l'article UB.10 du règlement de la zone ;
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

2. Dans le reste de la zone et des secteurs

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés par un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface.
3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
4. La marge de reculement prévue à l'article UB.6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

ARTICLE UB.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UB.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine à densité moyenne, affectée essentiellement à des groupes d'habitations et aux équipements et activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone a fait l'objet de réalisations d'opérations groupées dans le cadre de zones d'aménagement concerté à présent achevées (ZAC du stade par délibération du Conseil Municipal du 16/12/1996, ZAC d'Ayau, par délibération du Conseil Municipal du 14/02/1996). Son caractère doit être préservé.

Il existe deux secteurs :

- **Le secteur UCa**, correspondant aux opérations du "Pommier-Picard", du "Grand-Etang," de la "Forge", des "Forestières", des "Tonnelles", et au quartier des "50-Arpents".
- **Le secteur UCb**, correspondant à la "Résidence Ascott".

Pour l'ensemble de la zone ne seront autorisés que les aménagements et extensions limitées des constructions existantes. Dans le secteur UCb, l'aspect extérieur des constructions devra impérativement être conservé.

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
2. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UC.2.
3. Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
4. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
9. Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
10. Toute construction autre qu'à usage d'habitation, sauf à usage d'équipement collectif d'intérêt général.
11. Les pergolas ne répondant aux conditions fixées dans l'article UC2.
12. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
13. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans le secteur UCa

1. En zone de débordement du Morbras, les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants, les clôtures, s'ils font obstacle au libre écoulement des eaux.
2. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des bords du Morbras, les constructions et installations de toutes natures, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur UCa

1. La reconstruction des constructions à l'identique, sauf nécessité technique ou amélioration architecturale de l'habitat,
2. Les aménagements conservatoires, les extensions mineures des bâtiments existants et les clôtures à condition qu'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux dans la zone de débordement du Morbras.
3. L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, dans la limite de 30 m².
4. Les surélévations nécessitées par les reprises des pentes de toit et de charpente à condition qu'elles ne permettent pas l'habitabilité.
5. L'aménagement des constructions existantes en vue de l'exercice d'une profession libérale à condition toutefois qu'elle n'engendre pas des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les besoins en stationnement soient assurés.
6. Les abris de jardin à condition que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 2,50 mètres et une surface maximale de plancher de 10 m².
7. L'agrandissement ou le doublement du garage dans la limite de 25 m².

2. Dans le secteur UCb

1. La reconstruction des constructions à l'identique en volume et en implantation, sauf nécessité technique ou amélioration architecturale de l'habitat,
2. Les vérandas d'une superficie maximale de 25 m² à condition qu'elles soient implantées uniquement sur la façade arrière de la construction.
3. L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, dans la limite de 12 m².
4. Les abris de jardin d'une surface maximale de plancher de 7 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 2,50 mètres.

3. Dans tous les secteurs

Les pergolas à condition qu'elles aient une superficie inférieure à 20 m².

Les équipements collectifs et leurs aménagements et extensions à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des occupations de la zone.

ARTICLE UC.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.
3. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

4. Desserte téléphonique, électrique et câble

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou habitat groupé, les dessertes téléphoniques, électriques et câble intérieures seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UC.

ARTICLE UC.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Dans tous les secteurs

1. Les garages seront implantés dans une bande de 20 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer, ou en limite de propriété, en bordure des voies dans le cas de la Résidence Ascott.
2. Seule la construction des abris de jardin est autorisée au delà de cette bande de 20 mètres.

2. Dans le secteur UCa

1. En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, les constructions devront être implantées soit à l'identique, soit à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
3. Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UC.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans tous les secteurs

1. Les abris de jardin devront être implantés en limite de propriété ou à 2 mètres de la limite.
2. Les vues droites par fenêtres ou balcon doivent se situer à 1,90 mètres au moins de la limite séparative. Les vues par côté ou obliques doivent être à 0,60 mètres au moins de cette limite.

2. Dans le secteur UCa

1. Les constructions devront s'implanter en retrait lorsque la longueur de façade est supérieure à 17 m.
2. En cas de retrait, la marge de reculement devra être au moins égale à
 - la hauteur de la façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres, dans le cas d'une façade.
 - la moitié de la façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres, dans le cas d'un mur pignon.
3. En cas de reconstruction, les constructions qui ne seront pas réalisées à l'identique pourront être implantées sur les limites séparatives si la longueur de façade est inférieure à 17 mètres. En cas de retrait, la marge de reculement sera conforme aux dispositions du paragraphe 2 ci-dessus.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
5. Toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.
6. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de construction annexe d'une hauteur totale n'excédant pas 3.5 mètres.

ARTICLE UC.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

2. Dans le secteur UCa

En cas de reconstruction, les constructions qui ne seraient pas réalisées à l'identique devront avoir une emprise au sol n'excédant pas 40 % de la propriété.

Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle.

3. Dans le secteur UCb

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des extensions ne devra pas être supérieure au niveau le plus haut de la construction initiale.
2. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur de façade ne devra pas excéder, du sol naturel à l'égout du toit 2,60 mètres.
3. En cas de reconstruction suite à sinistre, la nouvelle construction devra comporter le même nombre de niveaux que la construction initiale.

ARTICLE UC.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Les extensions des constructions existantes ou les reconstructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des constructions existantes, des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Couleurs

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

3. Clôtures

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

2. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grille ou grillage. Dans le cas où la clôture est constituée d'un mur maçonné, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

3. Les mêmes prescriptions s'appliquent pour les clôtures édifiées entre propriétés. Les grillages, en outre, sont autorisés.

4. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

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

6. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en bordure des voies et 2,20 mètres entre les propriétés.

4. Abris de jardin

L'emploi en toiture, de tôle ondulée et amiante ciment non teintées est proscrite.

ARTICLE UC.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

2. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

3. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dans le respect du nombre d'emplacements exigés au point 2 ci-après.

2. Nombre d'emplacements

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

2. Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement.

3. 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'Etat, 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.

ARTICLE UC.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UC.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UC.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone centrale à vocation mixte réalisée pour l'essentiel dans le cadre de zones d'aménagement concerté aujourd'hui achevées (ZAC du stade par la délibération du conseil Municipal du 16/12/1996, ZAC d'AYAU par la délibération du Conseil Municipal du 14 /02/1996).

Il n'est pas envisagé de densifier les zones d'habitat collectif réalisées dans le cadre de ces ZAC. Cependant, les espaces résiduels ou interstitiels méritent d'être requalifiés de façon à créer davantage de liens entre les quartiers et mieux exprimer le caractère de centralité de la zone, notamment en y développant les équipements collectifs et les services.

Cette zone comprend le secteur **UDe** correspondant au couloir des lignes à haute et très haute tension.

La zone UD ainsi que le secteur **UDe** comprennent un cône de vue sur le clocher de l'église dans lequel il est interdit de construire.

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
2. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées soumises à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976.
3. Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
4. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
9. Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
10. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 15 m².
11. Toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.
12. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
13. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
14. Toutes constructions dans le cône de vue sur le clocher de l'église, inscrit au plan de zonage dans la zone UD et son secteur UDe.

15. Est en outre interdit, dans le périmètre de sauvegarde du commerce, circonscrit par un tireté orange et couvert par une trame barrée orange sur le document graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments.

ARTICLE UD.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'activités à l'exception des installations classées soumises à autorisation.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
3. La construction d'un funérarium dans la continuité du cimetière, à condition que celui-ci s'intègre dans le plan de composition de cet équipement sans aller à l'encontre de l'aspect des lieux et de son environnement immédiat.
4. Les aménagements conservatoires, les extensions mineures des bâtiments existants et les clôtures, situés en zone de débordement du Morbras, à condition s'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.
5. La création d'installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone.

2. Dans le secteur UDe

L'édification des pylônes et d'ouvrages d'exploitation à condition qu'ils soient strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

ARTICLE UD.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les accès doivent avoir au minimum 5 mètres d'emprise, lorsqu'ils desservent moins de 10 logements, 6 mètres dans le cas contraire.
4. La longueur des appendices d'accès ne doit pas dépasser 35 mètres.
5. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UD.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou

enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

4. Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UD.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UD.

ARTICLE UD.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies existantes ou nouvelles ou à créer.
2. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
3. Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UD.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale à :
 - la hauteur de façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres dans le cas d'une façade,
 - la moitié de la hauteur du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres dans le cas d'un mur pignon.
2. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée en cas d'extension d'un bâtiment existant ou si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de construction annexe d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres.
3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
4. Toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

ARTICLE UD.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UD.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne devra pas excéder 50 %.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UD.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions ne devront pas dépasser 12 mètres en cas de toiture terrasse ou 10,5 mètres à l'égout du toit en cas de toiture à pente. Dans tous les cas, le nombre de niveaux de construction est limité à 4, soit R + 3 ou R + 2 + C.
2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les reconstructions à l'identique après sinistre, les ouvrages de transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

2. Dans le secteur UDe

A proximité et sous les lignes EDF haute et très haute tension, les constructions doivent satisfaire aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 2 avril 1991, d'une part, et du décret ministériel n° 65.48 du 8 janvier 1965, Code du Travail - livre II - titre XII, d'autre part, fixant les distances à respecter par rapport à ces lignes et leurs supports.

ARTICLE UD.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2. Toitures

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.
3. Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.
4. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
5. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
6. Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
7. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction, à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

3. Parements extérieurs

1. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

4. Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
2. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries ajourées, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Dans le cas où la clôture est constituée d'un mur maçonné, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
3. Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrète. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.
4. Les clôtures entre propriétés pourront être constituées de maçonneries pleines.
5. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres en bordure des voies et 2,20 mètres entre les propriétés.

ARTICLE UD.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
2. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dans le respect du nombre d'emplacements exigés au point 2 ci-après.
3. Le constructeur peut toutefois :
 - soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
 - être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
4. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
6. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur	:	5 mètres
- largeur	:	2,50 mètres
- dégagement	:	6 mètres
- Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.
8. Dans le cadre d'opérations groupées devront être réalisés des garages pour les cycles et les poussettes, ainsi que des locaux de surface suffisante pour la mise en œuvre du tri sélectif.

9. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

2. Nombre d'emplacements exigés

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte

2. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

3. Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement

4. 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'Etat, 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.

5. Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, une surface au moins égale à 35 % de la surface de plancher, affectée à usage de bureaux, sera réalisée.

6. Pour les constructions à usage commercial, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UD.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. En fonction de l'environnement, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

2. Les quatre frênes *fraxinus excelsior* en alignement près de la ferme d'Ayau, la rangée de platanes *Platanus x acerifolia* situé avenue Panas le long de la voie S.N.C.F, la double allée de Tilleuls *tilia platyphyllos* de la place du Souvenir, la double allée de marronniers *aexulus hippocastanum* de l'avenue Panas, figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, au titre des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE UD.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UD.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit de la zone d'aménagement concerté des Grands-Champs (Z.A.C. des Grands-Champs par délibération du conseil Municipal du 30/09/1999).

La zone est constituée de trois secteurs :

- Un secteur **UEa** à vocation de logement collectif.
- Un secteur **UEb** à vocation de logements individuels.
- Un secteur **UEc** à vocation d'équipement public.

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
2. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UD.2.
3. Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
4. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
9. Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
10. Les activités artisanales.
11. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
12. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans le secteur UEb

1. Les restaurants,
2. Les stationnements en sous-sol,
3. Les commerces,
4. Les activités artisanales, ne répondant pas aux conditions définies dans l'article UE.2.3.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans tous les secteurs

1. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

2. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier.

2. Dans le secteur UEa

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'un seul bâtiment à usage d'habitation par unité foncière.

3. Dans le secteur UEb

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'un seul bâtiment à usage d'habitation par unité foncière.

2. L'implantation des activités artisanales à condition que ces dernières ne nuisent pas à la vie et à la commodité des habitants du quartier.

ARTICLE UE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

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

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

3. Les voies de plus de 50 mètres doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de collecte des ordures ménagères, d'incendie et de secours puissent faire demi-tour. Ces voies en impasse ne pourront desservir plus de quatre logements.

4. Les voies de desserte devront avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 11 mètres avec une chaussée minimale de 6 mètres ou de 8,50 mètres dans le cas d'un sens unique avec une chaussée minimale de 3 mètres.

ARTICLE UE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou

enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés, peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

4. Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Aucune antenne et parabole ne sera acceptée sur les toits.

5. Déchets urbains

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction à vocation d'habitat un emplacement ou un local pour le stockage des containers à tri sélectif.

2. Pour toutes les autres constructions, il sera créé un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

ARTICLE UE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UE.

ARTICLE UE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Dans les secteurs UEa et UEc

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes ou à créer.

2. Dans le secteur UEb

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques existantes ou à créer. Les garages couverts doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres minimum vis-à-vis de la voie de desserte.

2. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les secteurs UEa et UEc

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale à :

- la hauteur de façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade,
- la moitié de la hauteur du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres dans le cas d'un mur pignon.

2. Dans le secteur UEb

1. Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des limites latérales séparatives soit en retrait de toutes les limites en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale à :

- la hauteur de façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade,
- la moitié de la hauteur du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.

2. Les abris de jardins sont autorisés en retrait d'un mètre par rapport aux haies situées en limites séparatives et fond de parcelles.

3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes éventuelles peuvent être réalisées :

- Soit attenantes à la construction principale et dans les mêmes matériaux.
- Soit en fond de parcelle ou sur une limite latérale, en retrait de 4 m minimum par rapport à la construction principale et dans les mêmes matériaux ou en bois.

ARTICLE UE.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs UEa et UEb

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne devra pas excéder 40 %.

Les annexes ne peuvent pas excéder 10 m² au sol.

2. Dans tous les secteurs

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UE.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UEa

1. La hauteur des constructions à l'exception des équipements publics ne peut excéder, à compter du sol naturel : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage (R+2+C).
2. Les équipements publics ne pourront excéder une hauteur de 15 mètres au faîtage.

2. Dans le secteur UEb

1. La hauteur des constructions ne peut excéder, à compter du sol naturel, 6,00 m. à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (R+1+comble).
2. La hauteur des annexes ne peut excéder, à compter du sol naturel, 3,50 m. au faîtage.
3. Les équipements publics ne pourront excéder une hauteur de 15 mètres au faîtage.

3. Dans le secteur UEc

Les équipements publics ne pourront excéder une hauteur de 15 mètres au faîtage.

ARTICLE UE.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. Les éléments techniques et les transformateurs doivent être intégrés aux constructions principales ou murs de clôture.

2. Toitures

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
Aucune ouverture de type « velux » ne sera admise en façade sur rue. Des débords de toiture ou des auvents peuvent être autorisés en façade.
3. Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.
4. Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles béton ou terre cuite mais ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
5. Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
6. Les équipements collectifs pourront avoir des toitures à quatre versants.
7. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction, à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

3. Parements extérieurs

1. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

3. Clôtures

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

2. Les clôtures seront :

- soit végétales, accompagnées ou non d'un grillage plastifié vert sur potelets d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- soit de type croisillon ou en lames verticales espacées de section 60 mm maximum disposées sur des potelets d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- soit constituées d'un muret de soubassement de 80 cm de hauteur maximum ; dans ce cas, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

3. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres.

4. Dans le cas où deux maisons seraient construites sur la même limite parcellaire, la clôture devra être constituée d'un muret en maçonnerie, mitoyen sur l'arrière et dans le prolongement des pavillons avec une hauteur de 1.90 m maximum et une profondeur de 3.60 mètres.

5. Des murets d'une hauteur maximale de 1.60 mètres pourront être implantés par l'aménageur dans la mesure où ils sont considérés être à usage public (entrée d'opération, accès au massif forestier, élément utilisé dans le cadre d'une aire de jeux ouverte à tous)

6. Sur l'allée piétonnière longeant la voie ferrée, les clôtures sur l'alignement pourront être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

7. Le projet de clôture sur rue sera joint au dossier de Permis de Construire.

ARTICLE UE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

2. Nombre d'emplacements exigés

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte

2. Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, il est imposé un local vélo et voiture enfant.

3. Pour les constructions à vocation de bureau et de service, il est exigé une surface de stationnement équivalente à 40 % de la surface de plancher.

4. Pour les constructions à vocation de commerce, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.

ARTICLE UE.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. En fonction de l'environnement, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.
2. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre tous les 150 m² de terrain non occupé par des constructions ou voirie.
3. Un minimum de 40 % de la surface privative non construite sera traité en espace de pleine terre.
4. L'imperméabilisation est autorisée dans la limite d'une emprise de 20 % de la surface concernée pour permettre notamment l'installation d'abris de jardin.
5. Le traitement végétal du talus antibruit devra comporter de préférence les essences listées dans la Charte Végétale jointe en annexe.
6. Le traitement paysager des marges végétales de recul par rapport à l'axe de la Francilienne (150 m), par rapport à la lisière forestière (50 m) ainsi que le traitement végétal du talus anti-bruit le long de la voie ferrée sont indiquées dans la charte végétale qui définit un principe d'aménagement et comporte une liste de végétaux dont la plantation est recommandée en fonction des caractéristiques des secteurs.

ARTICLE UE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UE.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone à usage d'habitation réalisée dans le cadre d'un lotissement (Domaine de Montmartre).

ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
2. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UD.2.
3. Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
4. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
9. Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
10. Les commerces et les activités industrielles.
11. Toute construction, à l'intérieur de la zone de 30 mètres qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain. Il est interdit d'entreposer ou d'installer tout bien meuble ou immeuble, provisoire ou non, fixe ou non sur cette même zone.
12. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
13. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
2. Les constructions à usage commercial, d'artisanat non polluant, non nuisant, de bureaux (sièges sociaux ou corps médical uniquement), de services.
3. Les reconstructions nouvelles auront les mêmes caractéristiques (emprise, volume...) que les bâtiments démolis et leur aspect architectural sera en harmonie avec le site et l'environnement.
4. Les abris de jardin à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 10 m².

ARTICLE UF.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies de desserte devront avoir une largeur de plate forme égale ou supérieure à 7 mètres (chaussée minimale de 4,50 m). Cette largeur peut être ramenée à 6 m si la longueur est égale ou inférieure à 50 m.
4. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UF.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au **plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales**, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

A l'intérieur de la zone de 30 mètres qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain, il est interdit d'apporter toute modification à la structure des réseaux tels qu'ils ont été prévus, sauf impératif technique.

ARTICLE UF.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UF.

ARTICLE UF.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer au moins égale à 5 mètres.
2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de l'existant à l'exception des garages qui seront toujours édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer.
3. Dans la marge de reculement par rapport à l'alignement, les auvents sans appui au sol, sont autorisés dans une bande maximum de 1,20 m. devant et le long de la construction.
4. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UF.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions seront édifiées soit :
 - sur l'une des limites latérales séparatives,
 - en retrait de toutes les limites.
2. Dans le cas d'un retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 6 mètres dans le cas d'une façade,
 - la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, dans le cas d'un mur pignon.
3. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UF.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les annexes éventuelles pourront être réalisées :
 - soit attenantes à la construction principale,
 - soit en fond de parcelle ou sur une limite latérale, en retrait (4,00 m. minimum) par rapport à la construction principale.
2. Pour toutes les parcelles situées en limite Nord et Est du lotissement, à proximité du massif forestier, les annexes éventuelles ne pourront être qu'attenantes à la construction principale.

ARTICLE UF.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne devra pas excéder 45 %. Cette limite ne s'applique pas aux équipements publics.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général (utilité collective) liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UF.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Le niveau du rez-de-chaussée, mesuré par rapport au sol naturel avant travaux, ne peut excéder 0,50 mètre de hauteur.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder, à compter du sol naturel, 6,00 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (R+1+comble).
3. La hauteur des annexes ne peut excéder, à compter du sol naturel, 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UF.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. Les annexes éventuelles devront être réalisées, soit dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, soit avec des parements en bois.
3. 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.

2. Toitures

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.
3. Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.
4. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
5. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
6. Aucune ouverture de type Châssis de toit ne sera admise en façade sur rue.

7. Les extensions ainsi que les annexes attenantes seront réalisées en matériaux et couleurs identiques au bâtiment principal. Les annexes isolées pourront comporter une faible pente. Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour les annexes devront être en harmonie avec la construction principale. La surface de ces annexes ne devra pas excéder 10 m² au sol.

8. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction, à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

3. Parements extérieurs

1. Les différents murs des bâtiments ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

3. Tout autre type de pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

4. Clôtures

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

2. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage plastifié vert sur potelets d'une hauteur maximale de 1,80 m ; ou de type croisillons ou en lame verticales ou horizontales espacées de section 60 mm maximum, disposées sur des potelets d'une hauteur maximale de 1,80 m.

3. Ces clôtures pourront rester en couleur naturelle ou être peinte en vert foncé ou en blanc.

4. Soit constitué d'un muret de soubassement de 80 cm de hauteur maximum, surmonté de latte verticales ; dans ce cas, le muret sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Cette clôture aura une hauteur maximum de 1,80 m.

5. La hauteur des portails est limitée à 1,80 m afin de maintenir une harmonie avec la clôture.

6. Les coffrets techniques devront être contenus dans les murets de clôture.

7. Les clôtures en limite séparatives seront constituées de grillage plastifié vert sur potelets d'une hauteur maximale de 1,80 m.

8. Sur les allées piétonnes, les clôtures sur alignement seront en grillage plastifié vert sur potelets d'une hauteur maximale de 1,80 m.

9. A l'intérieur de la zone de 30 m qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain, les clôtures sont interdites, à l'exception des alignements de plantations ou de haies vives d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

ARTICLE UF.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
 2. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dans le respect du nombre d'emplacements exigés au point 2 ci-après.
 3. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
 4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
 5. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres
- Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.
6. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

2. Nombre d'emplacements exigés

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte
2. Pour les constructions à usage de profession libérale, un minimum d'une place de stationnement supplémentaire sera à aménager sur la parcelle.
3. Pour les constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement.
4. 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.
5. Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera réalisé une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher, affectée à usage de bureaux.
6. Pour les constructions à vocation d'Hôtel, il sera créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

7. Pour les constructions à usage artisanal, il sera créé 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher.

8. Pour les constructions à usage commercial et de services, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UF.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. En fonction de l'environnement, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

2. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés, à raison d'un arbre tous les 100 m² de terrain non occupé par des constructions ou voiries.

3. Un minimum de 25 % de la surface privative sera traité en espaces verts.

4. Toutes les parcelles qui jouxtent les limites Nord, Est et Sud du lotissement, ont obligation de planter sur cette limite de manière à obtenir un écran végétal continu.

5. A l'intérieur de la zone de 30 m. qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du lotissement, il est interdit d'apporter toute modification de la structure paysagère.

6. Il est notamment interdit de défricher, couper tout arbre ou arbuste préalablement planté par l'aménageur ou les propriétaires successifs.

ARTICLE UF.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UF.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Il s'agit d'une zone desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Cette zone correspond au poste de transformation électrique, aux logements de fonction du personnel EDF et où toute autre construction est interdite.

ARTICLE UG.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
2. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UG.2.
3. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
4. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
5. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
6. Les discothèques.
7. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, et véhicules désaffectés.
8. Les lotissements
9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
10. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les abris de jardin à condition qu'ils soient liés aux logements de fonction.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
3. L'exploitation et l'édification des pylônes et ouvrages techniques sont autorisées à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement du poste de distribution existant.
4. Les constructions liées à l'activité du poste du Morbras.

ARTICLE UG.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.
3. Les voies de desserte des particuliers doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur et 50 mètres de longueur.
4. La création des voies secondaires peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
5. Les voies secondaires devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

ARTICLE UG.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au **plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales**, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

4 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE UG.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UG.

ARTICLE UG.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UG.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions seront édifiées soit :
 - sur l'une des limites latérales séparatives,
 - en retrait de toutes les limites.
2. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 8 mètres minimum dans le cas d'une façade,
 - la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche sans pouvoir être inférieur à 2,50 m. dans le cas d'un mur pignon.
3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UG.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UG.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

ARTICLE UG.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UG.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone artisanale et d'activités existante.

Elle comprend trois secteurs :

- **Le secteur UXe**, correspondant au passage des lignes à haute et très haute tension,
- **Le secteur UXp**, correspondant au point d'apport volontaire,
- **Le secteur UXw**, correspondant au secteur d'activité de la ZAC des Grands Champs.

Elle comporte :

- **La zone d'activités des 50-Arpents**, réalisée dans le cadre de la ZAC des 50-Arpents (achevée par délibération du Conseil Municipal du 30/09/1999), située à l'entrée Ouest de la ville située dans la zone Ux.
- **La zone d'activités du Moulin**, réalisée dans le cadre d'un Permis groupé soumis à un Plan d'Aménagement d'Ensemble, couvrant une zone où sont installés des activités industrielles ou entrepôts, située dans le secteur **UXe**.
- **Le techniparc de la Vallée**, situé à l'angle de la rue Jean-Monnet et de la rue Lavoisier, réalisé dans le cadre de la ZAC de la Vallée (achevée par délibération du Conseil Municipal du 25/09/1997), située dans le secteur **UXe**.
- **La zone d'activités de l'habitat**, située le long de la route d'Ozoir, à l'entrée sud-est de la ville.
- **La zone d'activité des Grands-Champs**, située au nord ouest de la commune réalisée dans le cadre de la ZAC des Grands-Champs.

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
2. Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité.
3. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
4. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
5. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
6. Les lotissements autres que ceux à usage d'activités.
7. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 15 m².
8. La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
9. Les constructions à usage d'élevage.
10. Toute occupation du sol incompatible avec la vocation de la zone est interdite.
11. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités de la zone.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

2. Dans le secteur UXe

L'exploitation, l'édification des pylônes et des ouvrages à condition qu'ils soient strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

3. Dans le secteur UXp

Les aires de dépôts et les décharges à condition qu'elles soient aménagées en point d'apport volontaire.

ARTICLE UX.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité, et directement par façade sur rue.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UX.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou

enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies, et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

4 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

5. Ordures ménagères

Les aires de stockage et de ramassage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié. Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectées.

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Les locaux ou emplacement destinés à recevoir les déchets devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles. Les locaux ou emplacements auront une surface minimum de 4 m².

ARTICLE UX.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone UX.

ARTICLE UX.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins - 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer.
2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
3. Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.
4. Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à la lisière de la forêt.
5. Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 150 mètres par rapport à l'axe de la Francilienne.

2. Dans le secteur UXw

Toute construction est interdite dans une bande de :

- 150 m par rapport à l'axe de la francilienne,
- 50 m par rapport à la lisière de la forêt,
- 20 m par rapport à la voie ferrée.

ARTICLE UX.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les secteurs UX et Uxe

1. L'implantation en contiguïté d'un bâtiment existant en limite séparative est autorisée.
2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de façade, du sol naturel à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives de propriété.
3. Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage.
4. Les annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale, et s'adosser à une construction pré-existante sur la parcelle voisine. La somme des longueurs de façade implantée sur limite ne devra pas excéder 12 mètres.
5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
6. Lorsque la propriété comporte des limites séparatives en coïncidence avec une limite commune à la zone UX et à la zone d'habitat, les constructions devront respecter une marge de

reculement d'au moins 25 mètres de profondeur par rapport à ces limites ou par rapport à l'alignement opposé de la voie publique ou privée lorsqu'une telle voie longe les limites considérées.

7. Les constructions à usage de bureaux, logements, services sociaux des entreprises pourront toutefois être édifiées en retrait de 10 mètres seulement des limites fixées ci-dessus.

8. Une voie d'accès et des parkings privés pourront également y être aménagés à condition que l'emprise n'excède pas 11 mètres.

9. Dans la bande de protection des lisières forestières, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers sont interdits.

2. Dans le secteur UXw

1. Pour les constructions à usage d'activité et d'hôtellerie, la distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades et les limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres.

2. Les constructions à usage d'habitation seront édifiées soit :

- sur l'une des limites latérales séparatives
- avec un retrait de 6 mètres dans le cas d'une façade et 2,50 m dans le cas d'un mur pignon.

3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

4. Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à la lisière de la forêt.

5. Dans la bande de protection des lisières forestières, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers sont interdits.

6. Toute construction est interdite dans une bande de :

- 150 m par rapport à l'axe de la Francilienne,
- 50 m par rapport à la lisière de la forêt,
- 20 m par rapport à la voie ferrée.

ARTICLE UX.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UX.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.

Dans le secteur Uxe

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général destinés à l'accueil du public.

ARTICLE UX.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans tous les secteurs

1. La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture.
2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment en ce qui concerne les ouvrages de transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.
3. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder, à compter du sol naturel : 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (R+1+C).

2. Dans le secteur UXe

A proximité et sous les lignes EDF haute et très haute tension, les constructions doivent satisfaire aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 2 avril 1991, d'une part, et du décret ministériel n° 65.48 du 8 janvier 1965, Code du Travail - livre II - titre XII, d'autre part, fixant les distances à respecter par rapport à ces lignes et leurs supports.

3. Dans le secteur UXw

Les enseignes des bâtiments pourront être situées au-delà de la hauteur maximale de 12 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE UX.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
2. Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.
3. Les citernes à gaz sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
4. Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

5. Les aires de stockage et les dépôts, ainsi que les aires de ramassage des déchets seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

2. Parements extérieurs

1. Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
4. Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses pierres sont interdites.
5. Pour les bâtiments à usage d'activité ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.
6. Les façades des bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront être de couleur uniforme (dans la gamme des verts et des bruns s'harmonisant ainsi avec les couleurs de la forêt de Ferrières)
7. L'ensemble des éléments de menuiserie des bâtiments à usage d'activité ou de bureau, entourages de portes et éventuellement portes elle-même, pourront être réalisées de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

3. Clôtures

1. Les clôtures pourront être constituées de haies vives dont les essences seront choisies de préférence dans la charte végétale et seront adossées ou non à un grillage posé sur cornières comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,40 mètre ; dans ce cas, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
2. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres (en totalité).

ARTICLE UX.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
2. Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dans le respect du nombre d'emplacements exigés au point 2 ci-après.
3. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

5. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

6. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

2. Nombre d'emplacements exigés

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

2. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, il sera créé une 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

3. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, il sera réalisé sur la propriété un emplacement extérieur pour le stationnement des vélos ou un local dans le volume du bâtiment.

4. Pour les constructions à usage industriel et à usage d'artisanat, les places nécessaires aux entreprises seront créées en dehors de la voie publique. Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.

5. Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

6. Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage, et les places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE UX.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Dans tous les secteurs

1. Les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de superficie.

2. Dans le secteur Uxw

1. Par exception aux dispositions des deux alinéas précédents, les parkings dont la superficie est inférieure à 1 500 m² seront plantés à raison de 1 arbre pour 4 places ou seront structurés par des haies à créer destinées à masquer le parking.
2. Le traitement paysager par rapport à la lisière forestière (50 m) et le traitement végétal du talus anti-bruit le long de la voie ferrée est indiqué dans la charte végétale qui définit un principe d'aménagement et comporte une liste de végétaux dont la plantation est recommandée en fonction des caractéristiques du secteur.
3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de cette surface plantée, dont les essences seront choisies de préférence dans la liste de la charte végétale.
4. Un minimum de 25 % de la surface privative non construite sera traitée en espace vert en pleine terre.
5. Des haies végétales dont les essences seront choisies de préférence dans la liste de la charte végétale seront obligatoirement plantées en fond de parcelle et le long des limites séparatives.
6. Les espaces libres de toute construction à usage d'habitation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre tous les 200 m² de terrain non occupé par des constructions ou des voiries.
7. Les arbres à planter dans les jardins privés seront choisis de préférence dans la liste de la charte végétale.

ARTICLE UX.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone UX.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones naturelles, destinées à une urbanisation future, du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone AU,
- Zone AUX,
- Zones II AU

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs, sous conditions préalables.

Elle recouvre quatre secteurs et un sous-secteur :

- Un secteur **AUa**, correspondant à des zones d'accueil de logements ;
- Un secteur **AUc**, correspondant au secteur d'accueil pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général ;
Un sous-secteur **AUce**, correspondant au passage des lignes très haute tension ;
- Un secteur **AUv**, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Ces zones sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation au Sud du territoire communal, sous la forme d'une Z.A.C..

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans le secteur AUa

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de la zone.
2. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article AU.2.
3. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R 111-45 du Code de l'Urbanisme.
4. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R111-32 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
6. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
7. Les discothèques.
8. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
9. Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
10. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 15 m².
11. Toute nouvelle urbanisation à moins de 20 mètres du Bois des Berchères.
12. Les sous-sols enterrés.
13. Les constructions à vocation d'activités artisanales et libérales ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AU.2.3.

14. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
15. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans les secteurs AUc et AUce

1. Toute construction et occupation non liées aux équipements publics et d'intérêt général.
2. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des bords du rû de la Longuillie, les constructions et installations de toutes natures, à l'exception des celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

3. Dans le secteur AUv

1. Le remblai et l'assèchement des zones humides,
2. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
3. Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont directement liés à l'activité agricole et ne provoquent pas de nuisances sur l'environnement naturel et humain.
4. Les lotissements.
5. Les constructions à usage d'habitation, autre que celle liées à une exploitation.
6. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 15 m².
7. La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
8. Les constructions à usage d'élevage.
9. Les installations classées non liées à l'activité agricole.
10. Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme à la ferme si ces activités ne sont pas le complément et le prolongement de l'activité des agriculteurs.
11. Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole et forestière.

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

1. Dans tous les secteurs

1. Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
2. Les affouillements ou exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 et R.412-23 du Code de l'Urbanisme.
3. La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - Qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers ou bien qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément ;

- Que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

2. Dans le secteur AUa

Les constructions à vocation d'activités artisanales et libérales à condition qu'elles soient non polluantes et qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ni au voisinage.

3. Dans les secteurs AUc et AUce

L'installation d'équipement et de construction liés au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général.

4. Dans le secteur AUv

L'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Tout accès devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères.
3. En cas de création de voie ouverte à la circulation, celle-ci devra être constitué d'une bande roulement et d'un trottoir de part et d'autre.
4. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Dans le secteur AUc

Les nouveaux accès privatifs à partir des routes départementales sont interdits.

ARTICLE AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, **sauf dans les secteurs AUc et AUce**, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, pour ou une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

4 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques, et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone AU.

ARTICLE AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 4 mètres dans le secteur AUa, à l'exception des garages. Toutefois cette distance peut être ramenée à 2 mètres sur les voies piétonnes.

2. A l'intersection de deux voies, la distance de 4 ou 5 mètres visée dans l'alinéa précédent ne concerne que les façades principales, avec un minimum de 2 mètres pour les murs pignons.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de l'existant à l'exception des garages qui seront toujours édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou nouvelles ou à créer.

3. Dans la marge de reculement par rapport à l'alignement, les auvents sans appui au sol, sont autorisés dans une bande maximum de 1,20 m. devant et le long de la construction.

4. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans tous les secteurs

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux opérations groupées.

2 - Dans le secteur AUa

1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies existantes, nouvelles ou à créer :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit sur les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait des limites latérales ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, la marge de reculement devra correspondre à :

- la hauteur de façade à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.

2. Au-delà de la bande de 20 mètres :

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriétés conforme aux dispositions du paragraphe suivant :

En cas d'implantation en retrait des limites latérales ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, la marge de reculement devra correspondre à :

- La hauteur de façade à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade,
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas d'un mur pignon.

3. Toutefois, l'implantation sur limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment similaire en volume, existant sur le fond voisin,
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

4. Lorsqu'il existe en limite séparative une haie végétale de qualité, il pourra être admis que des abris de jardin soient implantés avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.

5. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans les secteurs AUa, AUce, et AUv

1. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m à l'égout du toit.
2. La hauteur des extensions ne devra pas être supérieure au niveau le plus haut de la construction initiale.
3. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur de façade ne devra pas excéder, du sol naturel à l'égout du toit 2,60 m.
4. En cas de reconstruction suite à sinistre, la nouvelle construction devra comporter le même nombre de niveaux que la construction initiale.

2 - Dans le secteur AUc

6. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif du secteur AUc.

ARTICLE AU.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. Les extensions des constructions existantes ou les reconstructions suite à sinistre devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des constructions existantes, des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2. Clôtures

1. Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
2. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage plastifié vert sur potelets d'une hauteur maximale de 1,80 m ; ou de type croisillons ou en lame verticales espacées de section 60 mm maximum, disposées sur des potelets d'une hauteur maximale de 1,80 m.
3. Ces clôtures pourront rester en couleur naturelle ou être peinte en vert foncé ou en blanc.
Soit constitué d'un muret de soubassement de 80 cm de hauteur maximum, surmonté de latte verticales ; dans ce cas, le muret sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Cette clôture aura une hauteur maximum de 1,80 m.
4. Les clôtures en limite séparatives seront constituées de grillage plastifié vert sur potelets d'une hauteur maximale de 1,80 m.
5. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.
6. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en bordure des voies et entre les propriétés.

3. Abris de jardin

1. L'emploi en toiture, de tôle ondulée et amiante ciment non teintées est proscrite.
2. Les annexes isolées pourront comporter une faible pente.

ARTICLE AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
2. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.
3. Un local pour le stationnement pour vélos est obligatoire pour toute opération groupée à usage d'habitation.

2. Nombre d'emplacements dans tous les secteurs

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 1,0 place de stationnement par logement de type T1 à T2, 1,5 place de stationnement par logement de type T3, 2,0 places de stationnement par logement de type T4 et plus, dont, dans tous les cas, au moins une place couverte.

2. Pour les constructions à usage de logement locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

3. 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'Etat, 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.

3. Nombre d'emplacements dans le secteur AUa

1. Dans le cadre d'opérations groupées devront être aménagées des places de stationnement de proximité, à raison d'une place pour deux logements. Celles-ci seront paysagées.

2. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

3. En outre, il sera systématiquement prévu des aires de stationnement pour les deux roues et des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, pour les constructions à vocation d'habitat et d'équipement public.

4. Un local à vélos sera systématiquement prévu pour toute opération groupée à raison de 0.5 m² par logement

5. Des aires de stationnement paysagées de proximité devront être prévues sur toute l'opération en nombre suffisant.

ARTICLE AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les bois figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, au titre des Espaces Boisés Classés.

3. Sur le site du Ru du Moulin-la-Forge, la liste des essences recommandées dans le cadre de la charte paysagère d'aménagement du secteur doit être appliquée ; celle-ci sera annexée au dossier de réalisation de Z.A.C..

ARTICLE AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone AU.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

Il s'agit d'une zone artisanale et d'activités futures :

- **AUX** correspond aux secteurs des Essards et du Ru du Moulin, destinés à l'accueil d'activités artisanales, tertiaires et commerciales ;
- **AUXb** correspond au secteur de la Frette destiné à l'accueil d'activités de tourisme, de sport et de loisirs en corrélation avec l'environnement naturel des lieux ;
- **AUXe** correspond au secteur des lignes à haute et très haute tension destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

ARTICLE AUX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation.
3. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
4. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
5. L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
6. Les lotissements autres que ceux à usage d'activités.
7. La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
8. Les constructions à usage d'élevage.
9. Les stationnements en sous-sol.
10. Toutes nouvelles constructions dans la bande des 20 mètres de protection autour du Bois des Berchères.

2. Dans le secteur AUXb

1. La création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article AU.2.
2. Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
3. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
4. Les constructions à usage d'habitation non nécessaires aux activités autorisées.
5. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 10 m².
6. Toutes nouvelles constructions dans la bande des 20 mètres de protection autour du Bois des Berchères.

7. Les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations, et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE AUX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées aux activités de la zone.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. Dans les secteurs AUX et AUXe

1. Les constructions à usage d'artisanat, tertiaires et de commerces.
2. Les constructions à usage d'hôtel et de restauration.
3. Les équipements les infrastructures routières liés au fonctionnement de la zone.
4. L'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique.

3. Dans le secteur AUXb

1. L'installation de restaurant, les établissements de sensibilisation sur les écosystèmes et les zones sensibles naturelles.
2. Les hôtels.
3. Les parcs de loisirs.

4. Dans le secteur AUXe

Il est admis en plus l'exploitation et l'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

ARTICLE AUX.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRINAS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité, et directement par façade sur rue.

2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse de plus de 30 mètres de longueur, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
3. Le secteur AUXb peut aussi être desservi depuis la zone AUx, elle même desservie par le rond-point R.-Schuman.

ARTICLE AUX.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

4 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques, et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE AUX.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone AUX.

ARTICLE AUX.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies.
2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,
 - à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE AUX.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Généralités

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2. Dans les secteurs AUX et AUXe

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 10 mètres.

2 - Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale, et la somme des longueurs de façade implantée sur limite ne devra pas excéder 12 mètres.

3. Lorsque la propriété comporte des limites séparatives en coïncidence avec une limite commune à la zone AUX et à la zone d'habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 25 mètres de profondeur par rapport à ces limites ou par rapport à l'alignement opposé de la voie publique ou privée lorsqu'une telle voie longe les limites considérées.

4. Les constructions à usage de bureaux, logements, services sociaux des entreprises pourront toutefois être édifiées en retrait de 10 mètres seulement des limites fixées ci-dessus.

5. Une voie d'accès et des parkings privés pourront également y être aménagés à condition que l'emprise totale n'excède pas 11 mètres.

ARTICLE AUX.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE AUX.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs AUX et AUXe

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.

2. Dans le secteur AUXb

1. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE AUX.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans tous les secteurs

1. La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture.
2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment en ce qui concerne les ouvrages de transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

2. Dans le secteur AUXe

1. A proximité et sous les lignes EDF haute et très haute tension, les constructions doivent satisfaire aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 2 avril 1991, d'une part, et du décret ministériel n° 65.48 du 8 janvier 1965, Code du Travail - livre II - titre XII, d'autre part, fixant les distances à respecter par rapport à ces lignes et leurs supports.

ARTICLE AUX.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
2. Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.
3. Les citernes à gaz sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
4. Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

2. Parements extérieurs

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

2. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

3. Clôtures

1. Les clôtures pourront être constituées de haies vives adossées ou non à un grillage posé sur cornières comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,40 mètre ; dans ce cas, le muret sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
2. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres (en totalité).

ARTICLE AUX.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
2. Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dans le respect du nombre d'emplacements exigés au point 2 ci-après.
3. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
5. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

6. Une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement. Pour les constructions à usage de logement et les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close.

2. Nombre d'emplacements exigés dans tous les secteurs

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte
2. Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés il sera aménagé une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
3. Pour les constructions à usage de commerce, il sera créé 1,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
4. En outre, une place destinée aux visiteurs sera aménagée pour 10 places aménagées au titre du présent article.

3. Nombre d'emplacements exigés dans le secteur AUXb

1. Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés il sera aménagé une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
2. Pour les constructions à usage de commerce, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
3. Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

ARTICLE AUX.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.
2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés et paysager à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de superficie.

ARTICLE AUX.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone AUX.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE II AU

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs à long terme, sous conditions préalables (modification ou révision du PLU).

Elle contient les deux secteurs suivants :

1. **Le secteur II AUe**, qui correspond au passage des lignes à très haute tension ;
2. **Le secteur II AUv**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Elle a une vocation mixte d'accueil d'habitat et d'activités.

ARTICLE II AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Les constructions à vocation d'habitat.
2. Les constructions à vocation de bureaux.
3. Les constructions à vocation d'entrepôts.
4. Les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales.
5. Les constructions à vocation d'hôtellerie.
6. Les constructions à vocation de commerce.
7. Les constructions à vocation d'activités agricoles.

2. Dans le secteur II AUv

1. Les constructions à vocation d'habitat.
2. Les constructions à vocation de bureaux.
3. Les constructions à vocation d'entrepôts.
4. Les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales.
5. Les constructions à vocation d'hôtellerie.
6. Les constructions à vocation de commerce.
7. Les constructions à vocation d'activités agricoles

ARTICLE II AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les travaux, les aménagements, les installations, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de travaux d'infrastructure.
2. Les équipements publics à condition qu'ils soient liés à la réalisation de travaux d'infrastructure.
3. Dans le secteur II AUv : les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage en contiguïté de l'aire d'accueil existante.
4. Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
5. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions et installations liées ou nécessaires à ces derniers.

ARTICLE II AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE II AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone II AU.

ARTICLE II AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE II AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone II AU.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

1. Zone A,
2. Zone N

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone affectée aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la protection des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique, écologique et paysager des exploitations agricoles.

Elle comprend 2 secteurs :

- Le **secteur Aa** correspond aux terrains agricoles.
- Le **secteur Ae** correspond aux terrains agricoles situés dans le couloir des lignes à haute tension.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Le remblai et l'assèchement des zones humides,
2. Les lotissements.
3. Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions de l'article 2.1.1 ci après.
4. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 10 m².
7. La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
8. Les constructions à usage d'élevage.
9. Les installations classées non liées à l'activité agricole.
10. Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme à la ferme si ces activités ne sont pas le complément et le prolongement de l'activité des agriculteurs.
11. Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole et forestière.
12. Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite.

2. Dans le secteur Aa

1. Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443-4 et R 443-5 du Code de l'Urbanisme.
2. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des bords du rû de la Longuiolle, les constructions et installations de toutes natures, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

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

1. Dans le secteur Aa

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricoles et implantées dans ou à proximité immédiate du corps de ferme.
2. Les équipements publics ou d'intérêt général dans le cas où leur implantation ne peut trouver place dans les zones urbaines.
3. Les équipements d'intérêt général liés aux travaux d'infrastructure et aux réseaux divers
4. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
2. D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
3. Les voies de desserte doivent avoir les caractéristiques suivantes :
 - avoir au moins 3,50 mètres de largeur,
 - avoir moins de 50 mètres de longueur,
 - desservir au plus des établissements occupant au plus 10 personnes.
4. Les voies secondaires peuvent être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
5. Les voies secondaires devront avoir une largeur au moins égale à 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif, définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E..

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage

systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

4 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques, et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

ARTICLE A.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone A.

ARTICLE A.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades aux limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres dans le cas d'une façade et 4 mètres dans le cas d'un mur pignon.
3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure.
4. Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

ARTICLE A.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur mesurée du sol naturel à l'égout des toitures des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres.
2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leur volume.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale.
3. L'étude architecturale de ces bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.
4. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

2. Locaux techniques

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

3. Annexes

1. Les annexes doivent être conçues en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes.
2. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
3. Les annexes d'une superficie supérieure à 6 m² doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

4 . Clôtures

Les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Une clôture nouvelle doublée d'un grillage ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 * 0,10).

ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés et notamment la haie le long du ru de la patrouille, figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, au titre des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE A.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone A.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Cette zone est divisée en cinq secteurs et trois sous-secteurs :

- Le **secteur Na** correspondant aux bois et forêts où la protection est totale.
- Le **secteur Nc**, correspondant à des parcs urbains ou paysagers, à des grands espaces verts urbains, ouverts à la fréquentation du public, où sont admis les équipements publics légers liés au sport et à la détente. Les sous-secteurs **Nae**, **Nce**, correspondent au couloir de lignes à haute et très haute tension. Le sous-secteur **Ncl**, correspond à la liaison verte entre le bois des Berchères et le bois de Notre-Dame.

Le secteur Nc ainsi que le sous-secteur Nce comprennent un cône de vue sur le clocher de l'église dans lequel il est interdit de construire.
- Le **secteur Ns**, correspondant au complexe sportif Paul-Cézanne, destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt général et notamment ceux liés au sport, loisir, détente et les constructions nécessaires à leur fonctionnement. Le secteur **Ns** comprend le sous-secteur **Nse** correspondant au couloir des lignes à haute et très haute tension.
- Le **secteur Ne**, correspond à un secteur naturel au Sud du territoire dans le couloir de lignes à haute et très haute tension.
- Le secteur **Nj**, correspond aux jardins familiaux et d'insertion.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans tous les secteurs

1. Le remblai et l'assèchement des zones humides,
2. Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone.
3. Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares et à moins de 20 mètres du bois des Berchères est proscrite.
4. Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont directement liés à l'activité agricole et forestière et ne provoquent pas de nuisances sur l'environnement naturel et humain.
5. Les lotissements.
6. Les constructions à usage d'habitation.
7. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du Code de l'Urbanisme.
8. La création de hangar agricole.
9. Les constructions à usage d'élevage.
10. Les installations classées.
11. Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole et forestière.
12. Les constructions à vocation de bureaux.

13. Les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales.
14. Les constructions à vocation d'hôtellerie.
15. Les constructions à vocation de commerce.

2. Dans les secteurs Na et Nc

1. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
2. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 10 m².
3. En zone de débordement du Morbras, les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants, les clôtures, s'ils font obstacle au libre écoulement des eaux.
4. Les constructions permettant le développement du service public ferroviaire tels que les commerces et les activités logistiques.

3. Dans le sous-secteur Nce

1. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
2. Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale de plancher excède 10 m².
3. Toute installation liée à une aire de stationnement, et les aires de stationnement.
4. Les constructions permettant le développement du service public ferroviaire tels que les commerces et les activités logistiques.

4. Dans les secteurs Nj, Ns, et le sous-secteur Nse

1. Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du Code de l'Urbanisme.

5. Dans le secteur Nc et le sous-secteur Nce

Toutes constructions dans le cône de vue sur le clocher de l'église, inscrit au plan de zonage.

6. Dans le secteur Ncl

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des bords du rû de la Longuiolle, les constructions et installations de toutes natures, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans tous les secteurs

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement du P.L.U., dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

2. Dans les secteurs Na, Nae, Ne

Dans ces secteurs et sur le territoire appartenant à l'Etat et à la Région, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière. L'exploitation et l'édification de pylônes et ouvrages sont autorisées dans les secteurs NAE et Ne à condition qu'ils soient strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique et très haute tension.

3. Dans le secteur Ne

L'exploitation et l'édification de pylônes et ouvrages sont autorisées à condition qu'ils soient strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

4. Dans le secteur Nc

Les équipements publics légers sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'hygiène, la sécurité, le sport, la détente, les équipements publics ou d'intérêt général.

5. Dans le secteur Ncl

Les équipements d'intérêt général sont autorisés à condition qu'ils soient provisoires et liés au sport et à la détente.

6. Dans les secteurs Ns et Nse

1. Les équipements publics ou d'intérêt général et notamment ceux liés au sport, loisir, détente.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles aient pour vocation le gardiennage des équipements publics autorisés.
3. Les aires de stationnement liées aux équipements publics autorisés.
4. L'exploitation et l'édification de pylônes et ouvrages sont autorisées dans le secteur Nse à condition qu'ils soient strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique haute et très haute tension.

7. Dans le secteur Nj

Les jardins familiaux, les jardins d'insertion ainsi que les constructions et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE N.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
2. D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner, et notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif :

Dans les zones d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

La collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Dans l'attente de l'installation du réseau, la construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 Assainissement non collectif :

Dans les zones à vocation d'assainissement non collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 14 mai 2007, l'assainissement doit être traité par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces travaux doivent être précédés d'une étude à la parcelle, en fonction de l'article 2 de l'arrêté de 6 mai 1996.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la

société déléguée afin que l'utilisateur reçoive une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

3. Eaux pluviales

3.1 Zone urbaine

Dans les zones urbaines à fortes contraintes hydrauliques définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, toute demande de permis de construire doit être associée à une étude spécifique définissant les aménagements permettant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales de ruissellement.

Dans les zones sans contrainte géotechnique, les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, leur évacuation dans le collecteur ne sera admise qu'à concurrence d'un débit de 1 l/s et par hectare de terrain.

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou dans le cadre de la réalisation de voiries et de parcs de stationnement, des ouvrages de pré-traitement devront être mis en place pour les eaux de ruissellement.

Les dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement devront être réalisés pour une pluie d'occurrence décennale.

3.2 Zone rurale

Dans les zones rurales définies au plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de ne pas modifier la morphologie des sols afin de ne pas accroître le ruissellement des eaux pluviales. Le labourage dans le sens de la pente, le désherbage systématique, la suppression des talus, des haies et des fossés peuvent concourir à l'augmentation du ruissellement lors des fortes précipitations.

En cas de déversement dans le réseau d'assainissement collectif, le dispositif devra faire l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité délivré par les services de la commune ou de la société déléguée et l'utilisateur recevra une autorisation de déversement comme pour le déversoir dans le réseau d'eaux usées.

4 - Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques, et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

A l'intérieur de la zone de 30 mètres qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain, il est interdit d'apporter toute modification à la structure des réseaux tels qu'ils ont été prévus, sauf impératif technique.

ARTICLE N.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet dans la zone N.

ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
2. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi qu'à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades aux limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres dans le cas d'une façade et 4 mètres dans le cas d'un mur pignon.
3. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure.
4. Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares et à moins de 20 mètres du bois des Berchères sera proscrite.

ARTICLE N.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le retrait entre deux constructions implantées sur une même propriété doit permettre leur entretien et le passage des véhicules incendie.

ARTICLE N.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le sous-secteur Nse

1. A proximité et sous les lignes EDF haute et très haute tension, les constructions doivent satisfaire aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 2 avril 1991, d'une part, et du décret

ministériel n° 65.48 du 8 janvier 1965, Code du Travail - livre II - titre XII, d'autre part, fixant les distances à respecter par rapport à ces lignes et leurs supports.

2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1. Dans le secteur Nj

1. Les abris de jardin doivent être conçues avec l'harmonie colorée du paysage environnant.
2. Les abris de jardin réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
3. Les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement.

2 . Clôtures

Les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Une clôture nouvelle doublée d'un grillage ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 * 0,10).

ARTICLE N.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
2. Une aire de stationnement pour vélos couverte et close devra être aménagée aux abords de tout établissement ou équipement recevant du public.

ARTICLE N.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Dans tous les secteurs

Les aires de stationnement doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

2. Dans le secteur Na

1. Le traitement paysager des marges de recul par rapport à la francilienne (150 m), par rapport à la liste forestière est indiqué dans la charte végétale qui définit un principe d'aménagement et comporte une liste des végétaux dont la plantation est recommandée en fonction des caractéristiques du secteur.
2. Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, au titre des espaces boisés classés.

ARTICLE N.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est sans objet dans la zone N.

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture et peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (pièce 4.5.1) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U. toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'article 157 de la loi A.L.U.R., réformant l'article L.123-1-5 (comportant notamment la suppression de la superficie minimale [le 12° de la version antérieure] et du c.o.s. [le 13° de la version antérieure]), a *de facto* supprimé la possibilité de limiter le c.o.s..

N.B. L'article L.123-1-5 est devenu, au terme de la renumérotation, présentée comme « à droit constant », opérée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, les articles L.151-8 à L.151-42.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (c.e.s.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et fait l'objet de la pièce 4.1 du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

ESPACES BOISES CLASSES

Se reporter à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

FACADE

La hauteur de façade (H) est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- a) - L'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes, ou le faitage du toit si le pignon est face à la limite ;
- b) - L'égout du terrassons pour les toitures "brisées", et notamment celles dites "à la Mansart" ;
- c) - Le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères
- d) - L'égout des lucarnes.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- Les balustrades et gardes 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.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

Se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont définies par l'article L.211-1-I, al. 1^{er}, du Code de l'Environnement. Le régime des travaux effectuels sur ces zones humides est régi par l'article R.214-1 du même Code, et en particulier par l'alinéa 3.3.1.0.

LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEE POUR LE PAYSAGEMENT DES JARDINS PARTICULIERS (Extrait de la Charte Végétale)

Cette liste ne comprend pas les arbres fruitiers qui sont également autorisés.

Arbres de première grandeur (plus de 20 mètres)

<i>Fraxinus excelsior</i> :	Frêne commun
<i>Quercus pedunculata</i> :	Chêne pédonculé
<i>Quercus sessiliflora</i> :	Chêne sessile

Arbres de deuxième grandeur (de 15 à 20 mètres)

<i>Acer platanoides</i> :	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i> :	Erable sycomore
<i>Punus avium</i> :	Merisier

Arbres de troisième grandeur (10 à 15 mètres)

<i>Acer campestre</i> :	Erable champêtre
<i>Betula pendula</i> :	Bouleau
<i>Carpinus betulus</i> :	Charme
<i>Corylus avellana</i> :	Noisetier
<i>Salix alba</i> :	Saule blanc

Arbres de quatrième grandeur (5 à 10 mètres)

<i>Sorbus aucuparia</i> :	Sorbier des oiseleurs
---------------------------	-----------------------

Arbustes buissonnants hauts (3 à 7 mètres)

<i>Corylus avellana</i> :	Noisetier
<i>Crataegus monogyna</i> :	Aubépine monogyne
<i>Prunus mahaleb</i> :	Cerisier de Sainte-Lucie
<i>Salix caprea</i> :	Saule marsault
<i>Sambucus nigra</i> :	Sureau noir

Arbustes buissonnants bas (3 à 7 mètres)

<i>Cornus mas</i> :	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i> :	Cornouiller sanguin
<i>Evonymus europaeus</i> :	Fusain
<i>Ligustrum vulgare</i> :	Troène
<i>Lonicera periclymenum</i> :	Chèvrefeuille
<i>Prunus spinosa</i> :	Prunellier
<i>Rosa canina</i> :	Eglantier

Cette liste n'est pas limitative et peut être complétée par des essences autochtones naturalisées dans les environs, et notamment dans la forêt de Ferrières.

CODE CIVIL

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement, établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux sur son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus aux paragraphes précédents.

Les constatations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678 (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967, art. 35)

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967, art. 35)

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.