

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de

SAINT-REMY-DE-LA-VANNE

Modification du

Plan Local d'Urbanisme

**RÈGLEMENT APRES
MODIFICATION**

Document n°2.1

Vu pour être annexé à
la délibération du :

30 juin 2021

approuvant la modification du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
Communauté de Communes
et Signature du Président :

SOMMAIRE

Dispositions générales	6
Article 1 - Champs d'application territoriale du PLU.....	6
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....	6
Article 3 – Division du territoire en zones	6
Article 4 : Adaptations mineures.....	8
Article 5 : Dispositions diverses.....	8
 Dispositions applicables aux zones UA.....	 10
Caractères et vocations des zones :	10
Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.....	10
Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	10
Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	11
Article UA 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	11
Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles	12
Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	13
Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions.....	13
Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions	13
Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ...	13
Article UA 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	16
Article UA 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations	16
Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol	16
Article UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	16
Article UA 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	17
 Dispositions applicables aux zones UB.....	 18
Caractères et vocations des zones :	18
Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.....	18
Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	18
Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	19
Article UB 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	19

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles	20
Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	21
Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions.....	21
Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions.....	21
Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords....	21
Article UB 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	24
Article UB 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations	25
Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol	25
Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	25
Article UB 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	25

Dispositions applicables aux zones UC..... 26

Caractères et vocations des zones :	26
Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.....	26
Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises of des conditions particulières	26
Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	27
Article UC 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	27
Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles	28
Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	28
Article UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	28
Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	28
Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions.....	29
Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions.....	29
Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords....	29
Article UC 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	29
Article UC 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations	29
Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol	29
Article UC 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	30
Article UC 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	30

Dispositions applicables aux zones UX..... 31

Caractères et vocations des zones :	31
---	----

Article UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites	31
Article UX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	31
Article UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	31
Article UX 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	32
Article UX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles.....	33
Article UX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
Article UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	33
Article UX 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions	33
Article UX 10 : La hauteur maximale des constructions.....	33
Article UX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords....	34
Article UX 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	34
Article UX 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations	35
Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol	35
Article UX 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	35
Article UX 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	35

Dispositions applicables aux zones A..... 36

Caractères et vocations des zones :	36
Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites	36
Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	36
Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	37
Article A 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	37
Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles.....	38
Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	39
Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	39
Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	39
Article A 9 : L'emprise au sol des constructions	39
Article A 10 : La hauteur maximale des constructions.....	39
Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	40
Article A 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	42
Article A 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations	43
Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol.....	43
Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	43

Article A 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	43
--	----

Dispositions applicables aux zones N..... 44

Caractères et vocations des zones :	44
Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.....	44
Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	46
Article N 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	46
Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles.....	47
Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	47
Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	48
Article N 9 : L'emprise au sol des constructions	48
Article N 10 : La hauteur maximale des constructions.....	48
Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	48
Article N 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement	51
Article N 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations	51
Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol	52
Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	52
Article N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	52

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage grisé. Sont concernée les articles : UA1, UA2, UA3, UA7, UA11, UA13, UB1, UB2, UB3, UB6, UB11, UB13, UC2, UC3, UX3, A2, A3, A10, A11, N2, N3 et N11.

Dispositions générales

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

Article 1 - Champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Rémy-de-la-Vanne.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R.126-I du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du Code Rural doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 3 – Division du territoire en zones

Article R.123-5 : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones UA sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ancien ;
- Les zones UB sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat récent ;
- Les zones UC sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'intérêt général et d'équipements collectifs ;

- La zone UCh est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol communales à vocation d'habitat ;
- Les zones UX sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'activités économiques.

Article R.123-7 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones A sont destinées aux occupations et utilisations du sol à vocation agricole.

Les zones Aa correspondent à des zones A non constructibles.

Les zones Ah correspondent à des zones à constructibilité limitée.

Article R.123.8: Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Les zones N sont des zones à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent.

Les zones Nh correspondent à des zones à constructibilité limitée.

La zone Nt est destinée aux activités touristiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître :

- a) les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- b) les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- c) les éléments identifiés au titre de la loi paysage (art 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme) ;
- d) la zone inondable du Grand Morin (voir PPRi) ;
- e) les bandes inconstructibles de protection des lisières (SRDIF).

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan 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.

Article 5 : Dispositions diverses

En application de l'article L.531-14 et R.531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France.

L'article R.523-1 du Code du Patrimoine prévoit que: « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article R.523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1 ° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au

dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Par ailleurs, il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L.2231-5 du Code des transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

Dispositions applicables aux zones UA

Caractères et vocations des zones :

Les zones UA sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ancien ainsi que les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitation.

Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions industrielles ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules ;
- Les carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées ou de résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- *Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UA doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;*
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;

- L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application du Code de l'Urbanisme ;
- Les annexes si elles sont liées à une construction principale ;
- L'aménagement des garages en habitation sous réserve de la construction d'un nouveau garage répondant aux besoins définis à l'article UA 12 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone ;

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (**ARD de Coulommiers**).

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

Article UA 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la

réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA 11.

Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport **à au moins** une limite séparative.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Les constructions à vocation d'habitation présenteront une emprise au sol minimum de 80m².

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des annexes isolées est de 4 mètres au faîtage.

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

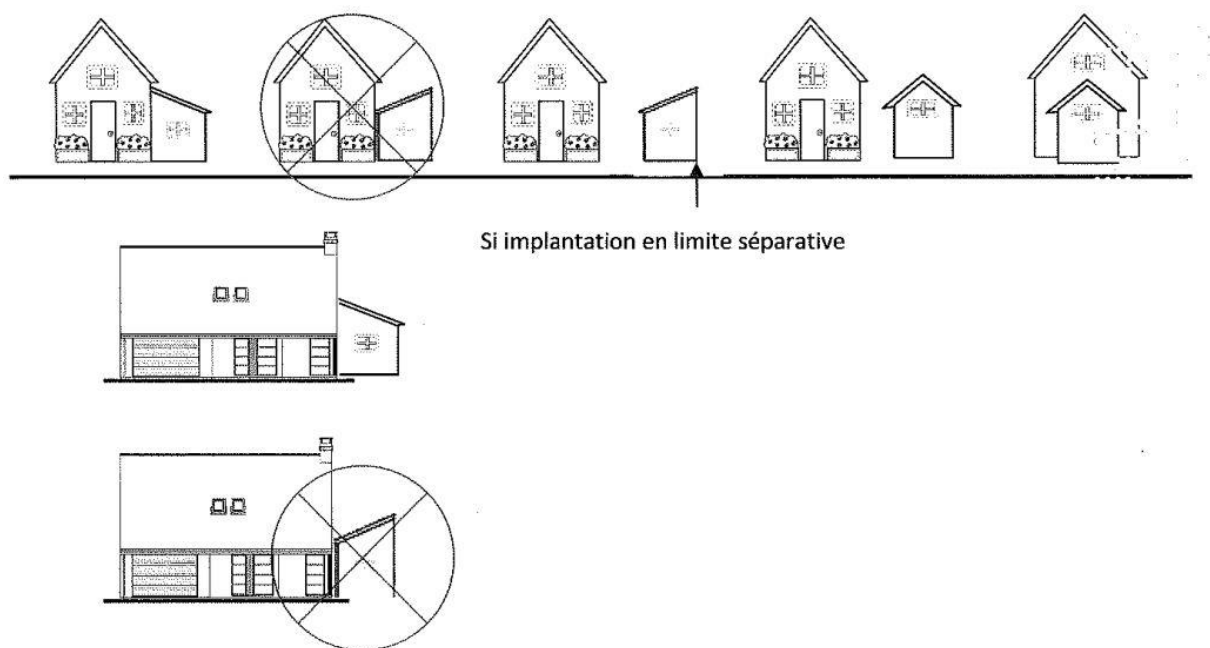
Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale (couleur de toiture/façade...).

Toitures

Les toitures des constructions (hors annexes) doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 45°.

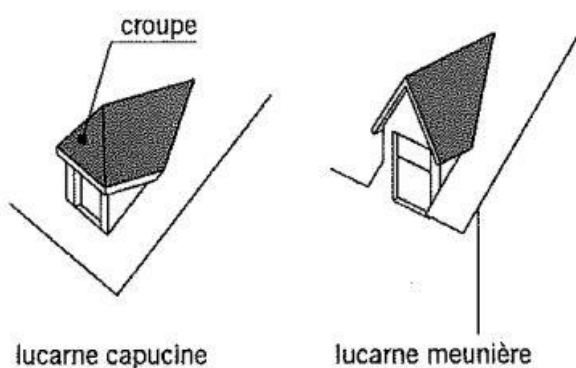
Les toitures des annexes **peuvent être composées d'un ou de deux pans et** doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.

Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.

Seules les lucarnes capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis.



Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre.

Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin.

L'aspect ardoise et chaume est interdit.

Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.

Parements extérieurs

Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.

Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante.

Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulants n'est pas interdite).

Les couleurs vives sont interdites pour les volets.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lisses de même nature que ceux des encadrements.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Elles seront disposées sur un mur bahut d'au moins 20cm de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

L'aspect plaque de béton est interdit.

Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :

- Un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre ;
- Un mûr bahut d'une hauteur minimale de 1 mètre et surmonté d'éléments métalliques.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites, excepté pour les artisans.

Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Article UA 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement, dont une en garage fermé.

Article UA 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface totale du terrain.

Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et

environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions destinées à d'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables aux zones UB

Caractères et vocations des zones :

Les zones UB sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat récent ainsi que les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitation.

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions industrielles ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées ou de résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- *Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones UB doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;*
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;

- L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application du Code de l'Urbanisme ;
- Les annexes si elles sont liées à une construction principale ;
- L'aménagement des garages en habitation sous réserve de la construction d'un nouveau garage répondant aux besoins définis à l'article UB 12 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

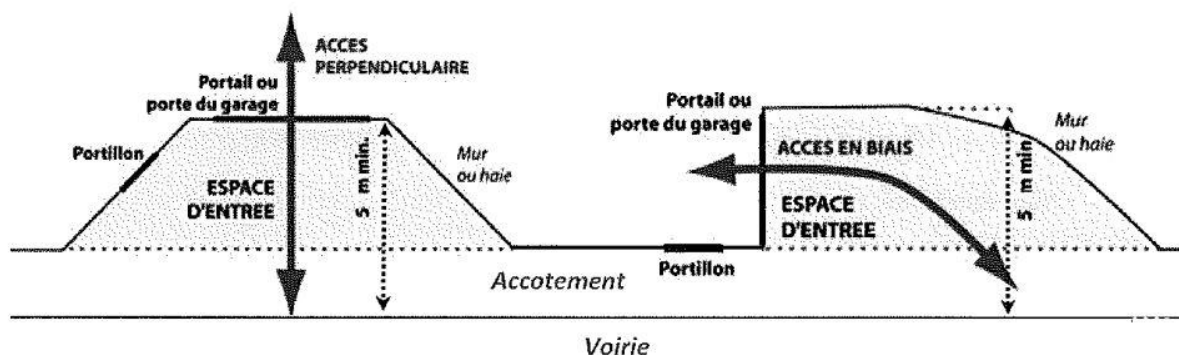
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (**ARD de Coulommiers**).

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie suivant les prescriptions des schémas ci-dessous :



Article UB 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres et maximum de 30 mètres par rapport à alignement.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Aucun recul maximum n'est imposé pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher.

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

Les constructions à vocation d'habitation présenteront une emprise au sol minimum de 80 m².

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+C dans la limite de 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des annexes isolées est de 4 mètres au faîtage.

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

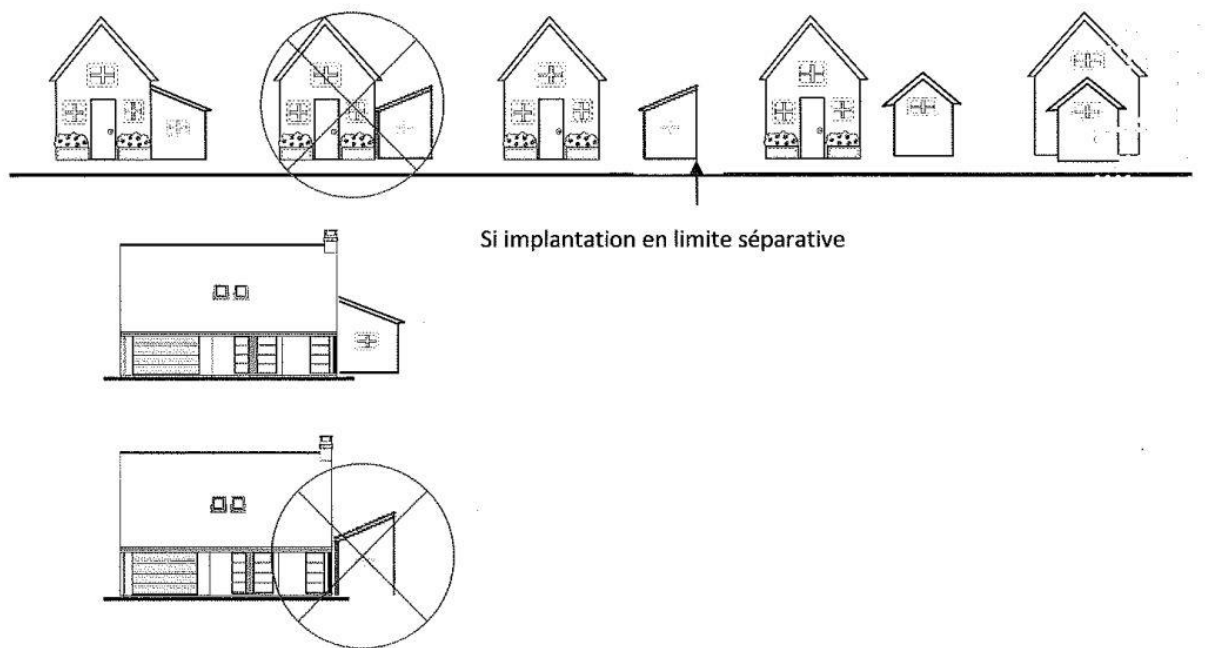
Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale (couleur de toiture/façade...).

Toitures

Les toitures des constructions (hors annexes) doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.

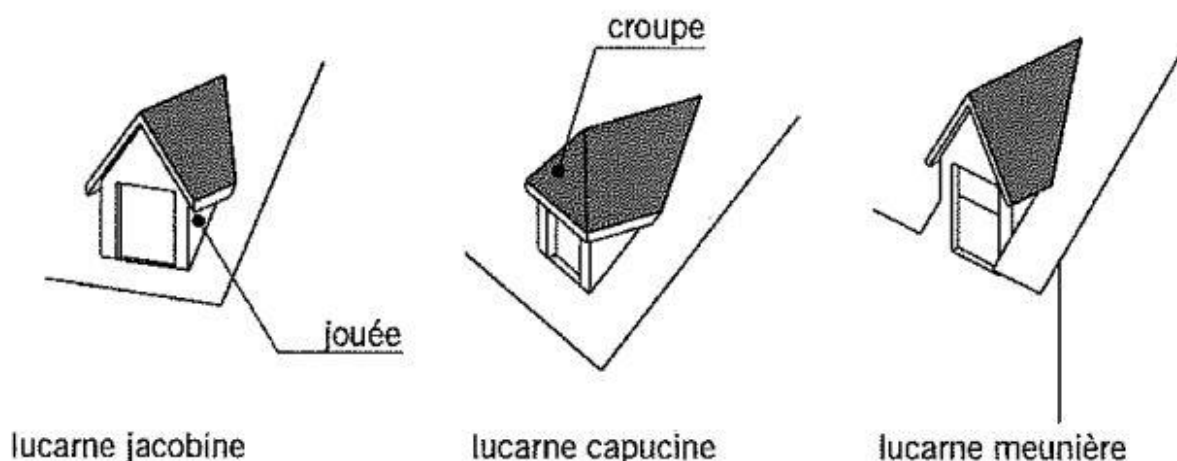
Les toitures des annexes **peuvent être composées d'un ou de deux pans** et doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.

Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.

Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis.



Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90mètre.

Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² **et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin.**

L'aspect ardoise et chaume est interdit.

Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.

Parements extérieurs

Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.

Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante.

Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).

Les couleurs vives sont interdites pour les volets.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Elles seront disposées sur un mur bahut d'au moins 20cm de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

L'aspect plaque de béton est interdit.

Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :

- Un mur d'une hauteur minimale de 0,80 mètre ;
- Un mûr bahut surmonté d'éléments métalliques ;
- Une haie d'essences locales.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites, excepté pour les artisans.

Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Article UB 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement
--

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement, dont une en garage fermé.

Article UB 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface totale du terrain.

Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables aux zones UC

Caractères et vocations des zones :

Les zones UC sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'intérêt général et d'équipements collectifs.

La zone UCh est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol communales à vocation d'habitat.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par des risques d'inondation du Grand Morin. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 2 sont interdites.

Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises of des conditions particulières

- Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et notamment son règlement ;
- Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones UC et UCh doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) :
- Dans la zone UC et UCh, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans la zone UCh, la construction, l'adaptation, la réfection et l'extension de bâtiments destinés à l'habitation sont autorisées à condition de respecter l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur UCh, les annexes si elles sont liées à une construction principale.

Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique **ou privée**, ouverte à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie **(ARD de Coulommiers)**.

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

Article UC 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Article UC 7: L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

Les constructions à vocation d'habitation présenteront une emprise au sol minimum de 80m².

Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article UC 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Article UC 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UC 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables aux zones UX

Caractères et vocations des zones :

Les zones UX sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'activités économiques.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par des risques d'inondation du Grand Morin. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Article UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R.421-2 et R.421-9 ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les constructions à vocation d'habitation.

Article UX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- *Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation*, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et notamment son règlement ;
- *Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones UX doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) :*
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique **ou privée**, ouverte à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (**ARD de Coulommiers**).

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

Article UX 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Article UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de I conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Article UX 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UX 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Article UX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Parements extérieurs

Les façades des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les bardages métalliques présenteront un ton mat.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

L'aspect plaque de béton est interdit.

Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter une haie végétale.

Divers

Une seule inscription ou enseigne publicitaire est autorisée par façade.

Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

Article UX 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Article UX 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les constructions doivent être dissimulées de la RD934 par un écran végétal.

Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UX 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UX 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones A

Caractères et vocations des zones :

Les zones A sont destinées aux occupations et utilisations du sol à vocation agricole.

Les zones Aa correspondent à des zones A non constructibles.

Les zones Ah correspondent à des zones à constructibilité limitée.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par des risques d'inondation du Grand Morin. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par la bande inconstructibles de protection des lisières, les constructions sont interdites ;
- Dans les zones A, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole ou non mentionnée à l'article A 2 ;
- Dans les zones Ah, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ;
- Dans les zones Aa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et notamment son règlement ;
- Dans les zones concernées par les nuisances acoustiques générées par la RD934, les occupations et utilisations du sol doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones A, Ah et Aa doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) :
- Les constructions et installations nécessaires, à des équipements collectifs ou à des services publics et notamment les bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, à l'exploitation de carrières, sont autorisées des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A, en dehors des secteurs Aa et Ab, sont également autorisées :

- Les extensions des constructions existantes sur la même unité foncière, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 20m² de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU ;
- Les annexes isolées liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une surface inférieure à 20m², située à moins de 15 mètres de la construction principale, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.

Dans les zones Ab :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m² à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes ne sont autorisées que si elles sont liées à une construction principale située sur la même unité foncière, dans la limite de trois unités par propriété.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

Article A 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de " déconnexion.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Le rejet des eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées dans un rayon de moins de 200 mètres par rapport aux installations agricoles nécessitant une présence humaine.

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions d'habitation est de 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des constructions agricoles est de 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale autorisée des installations techniques ainsi que celle qui sont nécessaires au fonctionnement des constructions agricoles est de 18 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

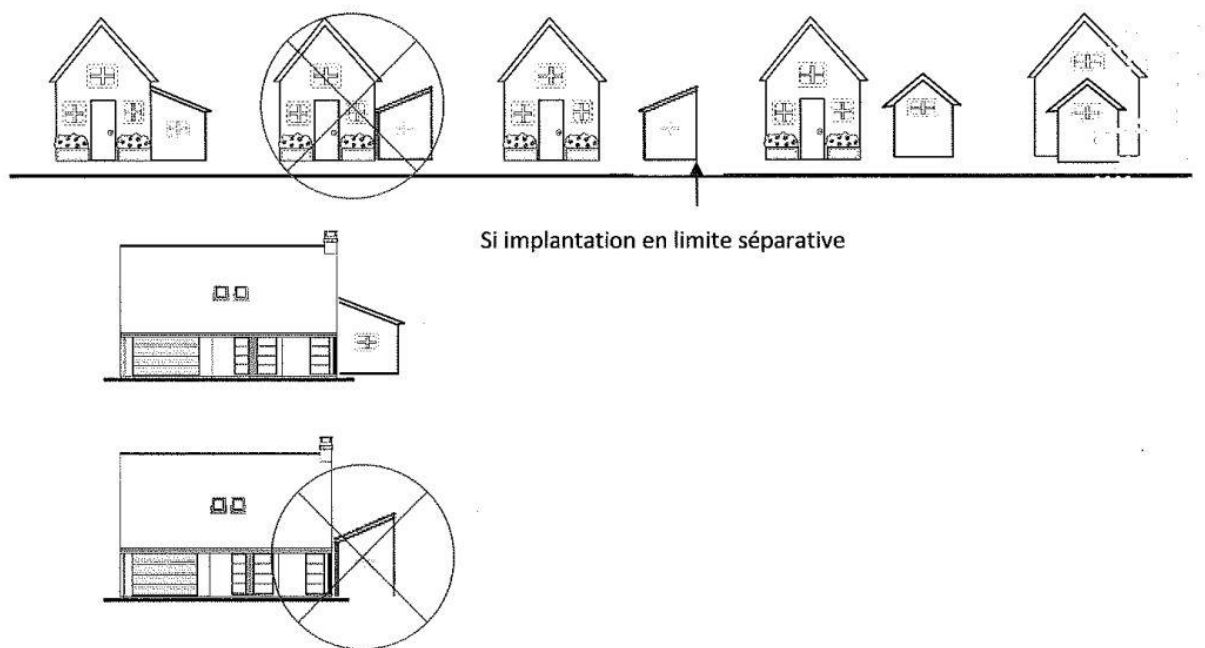
Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale (couleur de toiture/façade...).

Toitures

Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.

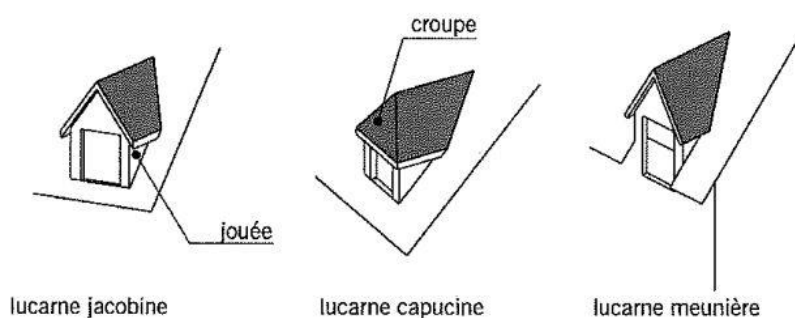
Les toitures des annexes **peuvent être composées d'un ou de deux pans** et doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.

Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.

Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis.



Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90mètre.

Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² **et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin.**

L'aspect ardoise et chaume est interdit.

Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.

Parements extérieurs

Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.

Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante.

Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).

Les couleurs vives sont interdites pour les volets.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lisses de même nature que ceux des encadrements.

Les bardages métalliques pour les bâtiments à vocation agricole présenteront un ton mat.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

L'aspect plaque de béton est interdit.

Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article A 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement, dont une en garage fermé.

Article A 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables aux zones N

Caractères et vocations des zones :

Les zones N sont des zones à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent.

Les zones Nh correspondent à des zones à constructibilité limitée.

La zone Nt est destinée aux activités touristiques.

Par ailleurs, certains secteurs sont impactés par des risques d'inondation du Grand Morin. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.
- Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par la bande inconstructible de protection des lisières, les constructions sont interdites ;

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et notamment son règlement ;
- Dans les zones concernées par les nuisances acoustiques générées par la RD934, les occupations et utilisations du sol doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) :
- Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec la protection des zones humides et notamment les enveloppes d'alerte potentiellement humides définies par le DRIEE. À ce titre, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'études de sol permettant de s'assurer de la prise en compte des zones humides et, si celles-ci existent, à une délimitation précise et une compensation des impacts

de manière à garantir un gain équivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée :

- Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées et notamment les bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones Nh :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25m² à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes ne sont autorisées que si elles sont liées à une construction principale située sur la même unité foncière, dans la limite de trois unités par propriété.

Dans la zone Nt :

- Les occupations et utilisations du sol destinées à l'hébergement hôtelier y compris de pleins airs, les activités médicales sanitaires et sociales, d'hébergement des personnes âgées, éducatives à vocation sportives sont autorisées des lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de la loi paysage (art L.123-1-5-7) sont soumises à déclaration. Ces éléments doivent être conservés en l'état. En cas de réhabilitation, toute intervention devra veiller à ne pas altérer les qualités architecturales des constructions ;
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m² à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique **ou privée**, ouverte à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

Dans la zone Nt, tout projet ayant des incidences sur l'augmentation du nombre de véhicules en accès directs ou indirects et existants sur RD est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Article N 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Le rejet des eaux usées dans les cours d'eau est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisard, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les façades des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

Non réglementé.

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 9 mètres au faitage.

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

Généralités

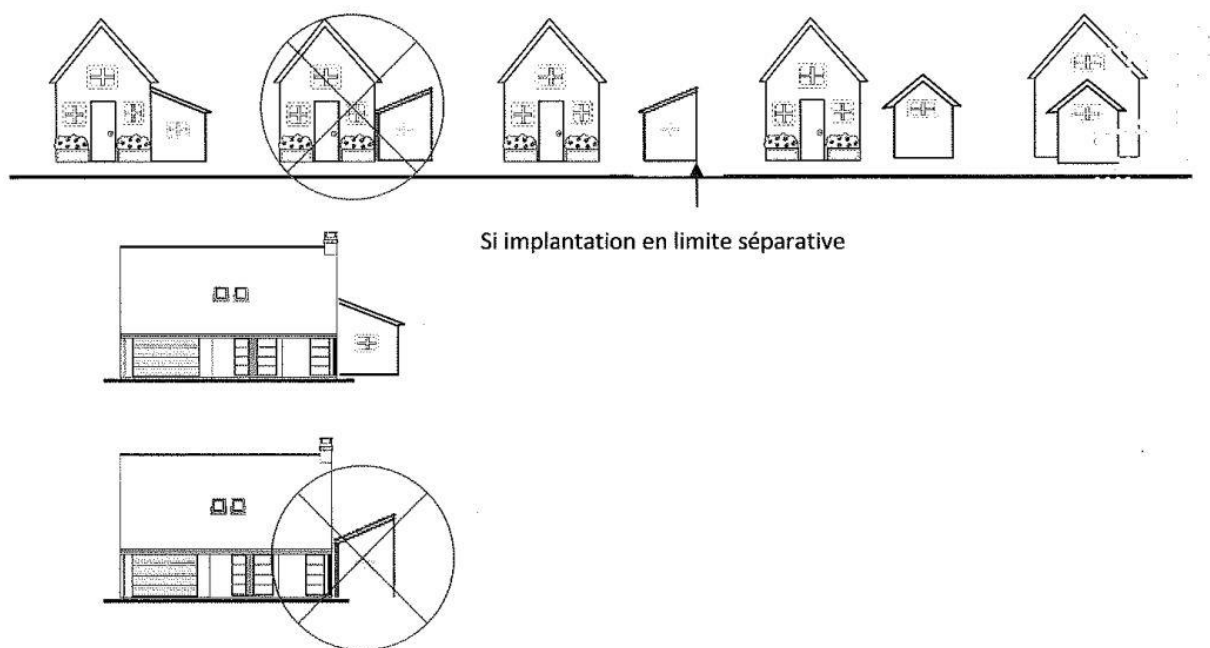
Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale (couleur de toiture/façade/pente...).

Toitures

Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter deux pans minimum, avec une pente comprise entre 35° et 45°.

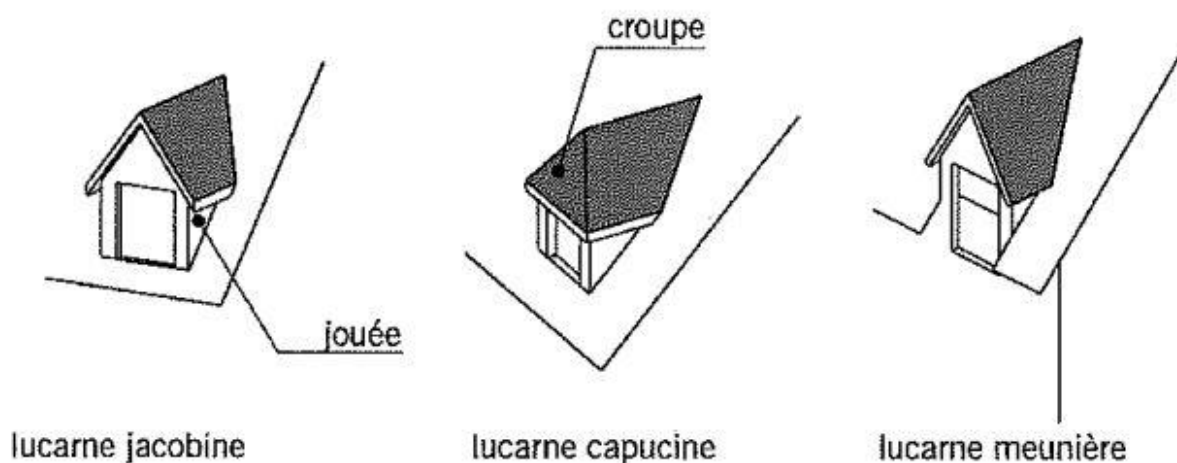
Les toitures des annexes **peuvent être composées d'un ou de deux pans** et doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.

Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.

Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis.



Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre.

Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² **et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin.**

L'aspect ardoise et chaume est interdit.

Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.

Parements extérieurs

Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.

Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante.

Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).

Les couleurs vives sont interdites pour les volets.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

L'aspect plaque de béton est interdit.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être dissimulés de la voie publique.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Les constructions à vocation d'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement, dont une en garage fermé.

Article N 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Dans la zone Nt, la parfaite intégration paysagère des aménagements devra être réalisée par le biais de plantation d'arbres de hautes tiges.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.