

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

SALINS

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 octobre 2008	prescrite le :
arrêtée le : 26 mai 2011	arrêtée le :
approuvée le : 12 avril 2012	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
12 avril 2012

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtél entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	5
Article 6	- Rappels de textes	5
Article 7	- Reconstruction à l'identique	6
Article 8	- Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire	6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	17
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE.....	26

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1 AU	32
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2 AU	38
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone AU x.....	40
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone A	45
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone N	49

- ANNEXE A - DEFINITIONS et annexes.....	55
--	----

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SALINS.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

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

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

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

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

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

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB
- la zone UE référencée au plan par l'indice UE

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU référencée au plan par l'indice 1AU
- la zone 2 AU référencée au plan par l'indice 2 AU
- la zone AUx référencée au plan par l'indice AUx
- la zone A référencée au plan par l'indice A
- la zone N référencée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- 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
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :

“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.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 e partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - 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.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS, AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Article R 123-10 :

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

« Art. L. 123-1-11. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

Article L127-1

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-1

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

- TITRE II -

ZONES URBAINES

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

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

- Zone UA : centre traditionnel,
- Zone UB : hameaux et extensions périphériques,
- Zone UE : équipements collectifs.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal. Les constructions sont essentiellement de type individuel et présentent une densité assez importante. Ces caractères doivent être maintenus.

La zone comporte deux secteurs :

- un secteur UA a, correspondant aux linéaires de rues les plus denses,
- un secteur UA b, correspondant à un cœur d'îlot faiblement construit.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3 - Sont admises sans condition, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 ni soumises à condition à l'article UA.2.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - . que la surface de plancher n'excède pas 500 m² par bâtiment créé.
- Les constructions à usage d'activité agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone ou qui ne respectent pas les dispositions des articles UA.3 à UA.13, dans la limite de 40 % de la surface de plancher effective à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ; soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

- Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

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

2 - Voies secondaires : leur création 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.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

4 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 m² en secteur UA a et 800 m² en secteur UA b.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit avec une marge de reculement d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à cet alignement.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres. (*confer définitions en fin de volume*).

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales de propriété, soit en observant par rapport aux dites limites une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de la façade (cf. alinéa 4) avec un minimum de 6 m si cette façade comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

2 - Au-delà de la bande de 20 définie au paragraphe 1 ci-dessus, 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 la façade (cf. alinéa 4) avec un minimum de 6 m si cette façade comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

4 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

5 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

6 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle, ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux y compris combles aménagés ou aménageables, (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier (maison de retraite, hôpital, etc.).

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiment d'exploitation agricole :

1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures situées à l'alignement des voies devront être constituées de murs de maçonnerie pleine dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UA.6.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée par des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux

de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra et sera doublée de plantations si elle n'est pas opaque). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois pour l'extension de commerce existant aucune place supplémentaire ne sera demandée si le cumul de l'existant et de l'extension est inférieure à 100 mètres carrés.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 10 m² de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.
- Professions libérales : Aucune place de stationnement n'est exigée.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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

La marge de reculement prévue à l'article UA.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,50. En cas de construction mixte comportant à la fois des logements et des commerces, le C.O.S. est fixé à 0,60, mais le C.O.S. de la partie de construction affectée à l'habitation ne pourra dépasser 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition est strictement limitée à ces équipements.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

En outre et suivant les dispositions des derniers alinéas de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

En outre, suivant les dispositions de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'extension existantes ou récentes de SALINS, ainsi que des hameaux. L'habitat nouveau sera exclusivement réalisé sous forme de maisons individuelles, dans le cadre d'un lotissement, ou au coup par coup.

- La zone UB, étendue sur les terrains situés au nord de la rue de Courcelles (et au nord de la Mairie), est affectée d'une réserve identifiée au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

L'objectif est de permettre d'y édifier une opération à vocation principale de logements, orientée notamment vers une offre adaptée aux personnes âgées valides (par exemple sous la forme de *résidence service*), mais sans exclure une mixité en termes de générations. Ce type de logements est en effet complémentaire du service offert par la maison de retraite actuelle.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3 - Sont admises sans condition, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 ni soumises à condition à l'article UB.2.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - . que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m² par bâtiment créé.
- Les constructions à usage d'activité agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La reconstruction des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone ou qui ne respectent pas les dispositions des articles UB.3 à UB.13, dans la limite de 40 % de la surface de plancher effective à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

Le long de la rue de Bellevue, tous les accès privatifs devront déboucher sur cette voie.

- Les conditions techniques applicables aux accès sont les suivantes :

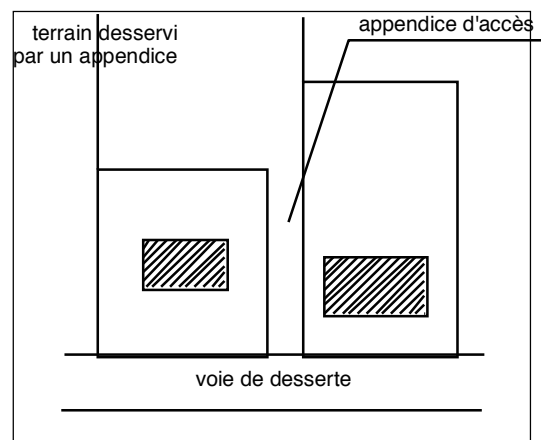
1 - Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- L'accès devra se faire directement par une façade *directe* sur rue.

Cette disposition ne s'applique pas aux divisions autorisées antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

Les appendices d'accès sont toutefois autorisés, dans la limite d'un terrain à bâtir par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U. Leur emprise sera comprise entre 3 et 5 mètres.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue ou d'appendice d'accès définie ci-dessus.



2 - Voies secondaires : leur création 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.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

En cas d'opération de lotissement ou de permis groupés, les accès individuels directs seront interdits le long de la RD 403.

En cas de division, de lotissement ou de permis groupé, cet accès devra se faire directement par une façade sur rue conformément aux dispositions de l'article UB.5.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

4 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m².

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, ainsi que pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 403,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres. (*confer définitions en fin de volume*).

L'implantation des garages couverts à l'alignement de la voie, ou avec un recul d'au moins un mètre, est cependant autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport aux limites séparatives de propriété une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de façade de la construction (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction n'est pas affectée à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

En outre, l'implantation en limite séparative de propriété des garages couverts est autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

2- La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

4- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % au total pour les constructions à usage d'activité et en cas de constructions mixtes logements - activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite du C.O.S autorisé.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à **2** (soit rez-de-chaussée + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 8 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiment d'exploitation agricole :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture conte l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 75.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UB.6.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée par des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra et sera doublée de plantations si elle n'est pas opaque). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois pour l'extension de commerce existant aucune place supplémentaire ne sera demandée si le cumul de l'existant et de l'extension est inférieure à 100 mètres carrés.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 10 m² de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.
- Professions libérales : Aucune place de stationnement n'est exigée.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UB.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable dans chacun des secteurs est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, dans la limite de la surface de plancher effective.
- L'aménagement des constructions existantes.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives aux coefficients d'occupation des sols résiduels.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Néant.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2 ci-dessous sont interdites.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 -- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales :

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à 3 (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UE.6.

4 - Dispositions diverses

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage de maison de retraite, sanitaire ou hospitalier, il devra être aménagé une surface suffisante pour le personnel, les visiteurs, le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

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

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées 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.

Art. 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, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

- Zone 1 AU : zone d'urbanisation future
- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future différée
- Zone AUx : zone d'urbanisation future différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération, sous forme d'opération d'ensemble de type lotissement. L'urbanisation nécessitera au préalable la réalisation des équipements publics nécessaires à l'ensemble de la zone.

L'opération devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble visant la bonne intégration des constructions dans le site bâti.

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU.2 sont interdites.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les lotissements au sens des articles L 442-1 et R 442-1 du code de l'urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

- Les installations et travaux divers* définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à cinq mètres par rapport à cette limite.

L'implantation des garages couverts à l'alignement de la voie, ou avec un recul d'au moins un mètre, est cependant autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport aux limites séparatives de propriété une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de façade de la construction (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction n'est pas affectée à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

En outre, l'implantation en limite séparative de propriété des garages couverts est autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à **2** (soit rez-de-chaussée + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 8 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture conte l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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.

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

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 75.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article 1AU.6.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôture.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à long terme du village.

Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa localisation centrale dans le tissu construit, de manière à préserver ces possibilités d'extension et à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U., par un reclassement en zone 1 AU. La réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures est cependant autorisée.

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

ARTICLE 2 AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2 AU . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE 2 AU . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2 AU . 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE 2 AU . 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des activités non nuisantes. Elle se situe au lieu-dit « les Tuileries de Salins ».

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

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUx.2 sont interdites.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- L'implantation de constructions légères d'hébergement, nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les constructions et installations sanitaires et techniques nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées – En l'absence de réseau, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE AUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies ou en retrait minimum de 4 mètres.

Toutefois, une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la RD 403.

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

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni ateliers de fabrication, ni stockage. Les annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

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 façade avec un minimum de 7 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément à leur implantation effective.

ARTICLE AUX.8 - 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 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément à leur implantation effective.

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux y compris combles aménagés ou aménageables, (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'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.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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.

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

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

4 - Dispositions diverses

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

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE AUX.12 - STATIONNEMENT

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements suffisant, le constructeur devra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir dans les conditions définies par l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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 plantée.

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

La clôture prévue à l'article AUx.11 sera doublée, si elle n'est pas totalement opaque, d'une rangée de plantations basses susceptibles de créer un masque de visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

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

Elle comprend le secteur Aa correspondant au couloir des lignes électriques de haute tension.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux.
- *Le logement des exploitants ruraux est admis dans la limite d'un logement par exploitation agricole, en continuité avec l'exploitation et seulement si la présence de l'exploitant est indispensable au fonctionnement de l'exploitation (ex. : l'élevage).*
- Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 qui sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ou qui en constituent le prolongement ou le complément.
- Les constructions et installations à usage d'équipements publics, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impératif technique, à proximité immédiate des secteurs bâtis.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des activités du Service des Eaux de la Ville de Paris.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Secteur Aa :
- Les installations nécessaires au transport de l'énergie électrique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Cet accès pourra être obtenu indirectement, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 210.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 m.

2- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres,
- le nombre de niveaux habitables est limité à 2, soit rez-de-chaussée + 1 ou R + comble, sous-sols éventuels non compris.
- la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) ou, le cas échéant, jusqu'au dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

2- Les constructions de caractère technique ne devront pas excéder 15 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune est proscrit.

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.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Terrains boisés non classés

Néant.

- Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose notamment des vastes espaces boisés.

Cette zone comporte la zone N proprement dite, totalement protégée, et quatre secteurs spécifiques :

- le secteur Nf, affecté à la reconversion des corps de fermes,
- le secteur Nx, identifiant une activité existante,
- le secteur Nt a, affecté au développement touristique du château du Fresnois,
- le secteur Nt b, affecté au développement touristique des « Tuileries de Salins ».

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

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Ensemble de la zone :
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation rationnelle du patrimoine forestier.
- Les aménagements des constructions existantes et leur extension avec un maximum de 10 % de la surface de plancher initiale.
- Les installations nécessaires aux activités du Service des Eaux de la Ville de Paris.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

- Dans le secteur Nf :

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés, limités au volume construit, pour des affectations à usage de logement, de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, et d'artisanat à condition qu'il soit non nuisant (bruits, rejets, odeurs).

- Dans le secteur Nta :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité de tourisme équestre, *dans les limites suivantes :*

- *un manège couvert,*
- *une écurie dans la limite de 200 mètres carrés de plancher,*
- *un centre d'accueil, de stage et de réunion, par aménagement du bâtiment existant, édifié sur la parcelle n° 949.*

Les hébergements nécessaires au personnel nécessaire au fonctionnement de l'activité équestre, dans la limite de 200 m² de surface de plancher *sous réserve de la construction préalable des équipements nécessaires aux activités équestres.*

Les hébergements nécessaires aux personnes pratiquant cette activité, dans la limite de 600 m² de surface de plancher *sous réserve de la construction préalable des équipements nécessaires aux activités équestres.*

Chaque construction ainsi autorisée dans le secteur Nta devra être implantée à une distance au moins égale à 100 mètres de tout logement non lié à l'activité équestre, qu'il soit ou non implanté sur le territoire de Salins.

- Dans le secteur Ntb :

L'implantation de constructions légères d'hébergement, nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs, dans la limite de l'emprise au sol définie à l'article N.9.

Cette typologie comprend les constructions mobiles, du type roulottes, caravanes, mobiles homes.

Toutefois, les constructions fixes, du type chalet ou habitation légère de loisirs, seront limitées au quart des implantations autorisées, en nombre d'emplacements.

Les constructions et installations sanitaires et techniques nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs, dans les mêmes conditions.

- Dans le secteur Nx :

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, à usage artisanal ou commercial, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, nécessaires ou non aux établissements à usage d'activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans le secteur Nf, l'emprise au sol des bâtiments existants,
- dans le secteur Nta, une emprise au sol de 1 000 m² pour les constructions neuves *dont l'écurie mais hors superficie affectée au manège couvert*,
- dans le secteur Ntb, 5 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur Nx, 15 % de la superficie de la propriété,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :
 - dans le secteur Nf, la hauteur des bâtiments existants,
 - dans le secteur Nta, une hauteur totale de 8 mètres et R + Comble,
 - dans le secteur Ntb, un rez-de-chaussée et 3,5 m de hauteur totale,
 - dans le secteur Nx, un rez-de-chaussée plus comble et 8 m de hauteur totale.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les constructions directement nécessaires à la pratique du sport équestre.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 construit.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les *bâtiments* doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage des *bâtiments* fixes sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes *des bâtiments* seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 75.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune est proscrit.

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - 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 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" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126-1 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.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de *surface de plancher* ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La *surface de plancher* ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

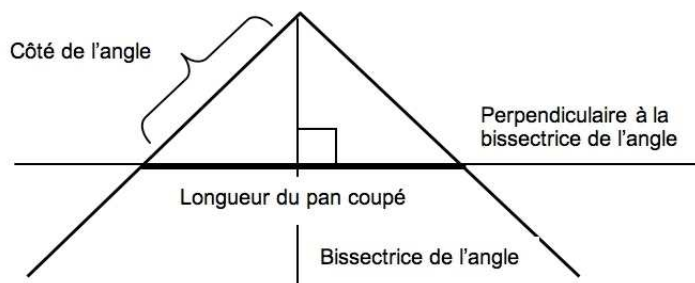
Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 – DEFINITION DU PAN COUPE

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.



10 – SURFACE DE PLANCHER (LES DEUX DEFINITIONS DE LA)

Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 « Art. R. 112-2.-La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à

l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) Abrogé
 - d) Abrogé
 - e) Abrogé

- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq

ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

SALINS

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 octobre 2008	prescrite le :
arrêtée le : 26 mai 2011	arrêtée le :
approuvée le : 12 avril 2012	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
17 juillet 2015

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchevant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- Rappels de textes	5
Article 7	- Reconstruction à l'identique	5
Article 8	- Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB	16
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE	25

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1 AU	31
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2 AU	37
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone AU x	39
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone A	44
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone N	48

- ANNEXE A - DEFINITIONS et annexes	54
---	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SALINS.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

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

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

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

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

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

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB
- la zone UE référencée au plan par l'indice UE

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU référencée au plan par l'indice 1AU
- la zone 2 AU référencée au plan par l'indice 2 AU
- la zone AUx référencée au plan par l'indice AUx
- la zone A référencée au plan par l'indice A
- la zone N référencée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- 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
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :

“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.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 e partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - 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.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS, AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

- TITRE II -

ZONES URBAINES

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

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

- Zone UA : centre traditionnel,
- Zone UB : hameaux et extensions périphériques,
- Zone UE : équipements collectifs.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal. Les constructions sont essentiellement de type individuel et présentent une densité assez importante. Ces caractères doivent être maintenus.

La zone comporte deux secteurs :

- un secteur UA a, correspondant aux linéaires de rues les plus denses,
- un secteur UA b, correspondant à un cœur d'îlot faiblement construit.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3 - Sont admises sans condition, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 ni soumises à condition à l'article UA.2.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - . que la surface de plancher n'excède pas 500 m² par bâtiment créé.
- Les constructions à usage d'activité agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone ou qui ne respectent pas les dispositions des articles UA.3 à UA.13, dans la limite de 40 % de la surface de plancher effective à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ; soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

- Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

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

2 - Voies secondaires : leur création 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.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

4 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit avec une marge de reculement d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à cet alignement.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres. (confer définitions en fin de volume).

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales de propriété, soit en observant par rapport aux dites limites une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de la façade (cf. alinéa 4) avec un minimum de 6 m si cette façade comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

2 - Au-delà de la bande de 20 définie au paragraphe 1 ci-dessus, 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 la façade (cf. alinéa 4) avec un minimum de 6 m si cette façade comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

4 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

5 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

6 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.

- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle, ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux y compris combles aménagés ou aménageables, (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier (maison de retraite, hôpital, etc.).

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiment d'exploitation agricole :

1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures situées à l'alignement des voies devront être constituées de murs de maçonnerie pleine dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UA.6.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée par des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra et sera doublée de plantations si elle n'est pas opaque). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface développée de plancher.

Toutefois pour l'extension de commerce existant aucune place supplémentaire ne sera demandée si le cumul de l'existant et de l'extension est inférieur à 100 mètres carrés.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 10 m² de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.
- Professions libérales : Aucune place de stationnement n'est exigée.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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

La marge de reculement prévue à l'article UA.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'extension existantes ou récentes de SALINS, ainsi que des hameaux. L'habitat nouveau sera exclusivement réalisé sous forme de maisons individuelles, dans le cadre d'un lotissement, ou au coup par coup.

- La zone UB, étendue sur les terrains situés au nord de la rue de Courcelles (et au nord de la Mairie), est affectée d'une réserve identifiée au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

L'objectif est de permettre d'y édifier une opération à vocation principale de logements, orientée notamment vers une offre adaptée aux personnes âgées valides (par exemple sous la forme de résidence service), mais sans exclure une mixité en termes de générations. Ce type de logements est en effet complémentaire du service offert par la maison de retraite actuelle.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3 - Sont admises sans condition, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 ni soumises à condition à l'article UB.2.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - . que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m² par bâtiment créé.
- Les constructions à usage d'activité agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La reconstruction des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone ou qui ne respectent pas les dispositions des articles UB.3 à UB.13, dans la limite de 40 % de la surface de plancher effective à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

Le long de la rue de Bellevue, tous les accès privatifs devront déboucher sur cette voie.

La réalisation d'une opération de construction, sur les parcelles B 814 et 815, devra permettre la création d'une voie de desserte depuis la rue de Courcelles.

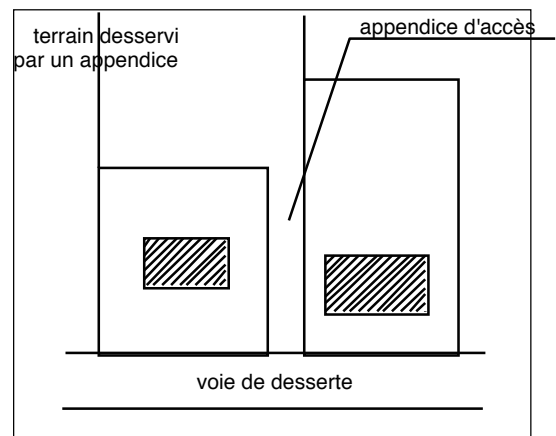
- Les conditions techniques applicables aux accès sont les suivantes :

1 - Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- L'accès devra se faire directement par une façade *directe* sur rue. Cette disposition ne s'applique pas aux divisions autorisées antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. *initial*.

Les appendices d'accès sont toutefois autorisés, dans la limite d'un terrain à bâtir par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U. Leur emprise sera comprise entre 3 et 5 mètres.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue ou d'appendice d'accès définie ci-dessus.



2 - Voies secondaires : leur création *n'est autorisée que dans le cas de l'opération visée ci-avant*, et 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.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées, à condition qu'une bonne visibilité soit assurée.

En cas d'opération de lotissement ou de permis groupés, les accès individuels directs seront interdits le long de la RD 403.

En cas de division, de lotissement ou de permis groupé, cet accès devra se faire directement par une façade sur rue conformément aux dispositions *ci-avant*.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

4 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 403,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les constructions principales doivent en outre s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte de ces constructions, comme par rapport à l'alignement des voies futures, dans le cas de l'opération visée à l'article UB.3.

Au delà de cette bande constructible, seules sont autorisées les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, ainsi que les piscines, sans limitation de surface, comme les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à usage d'équipements collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres. *(confer définitions en fin de volume)*.

L'implantation des garages couverts à l'alignement de la voie, ou avec un recul d'au moins un mètre, est cependant autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport aux limites séparatives de propriété une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de façade de la construction (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;

- lorsque la construction n'est pas affectée à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- *lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*

En outre, l'implantation en limite séparative de propriété des garages couverts est autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

4 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % au total pour les constructions à usage d'activité et en cas de constructions mixtes logements - activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite fixée à l'article UB.2.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à **2** (soit rez-de-chaussée + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 8 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point

le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiment d'exploitation agricole :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture conte l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 80.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UB.6.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée par des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra et sera doublée de plantations si elle n'est pas opaque). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

• Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

• Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

• Constructions à usage de bureaux publics ou privés : une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

• Constructions à usage commercial : Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface développée de plancher.

Toutefois pour l'extension de commerce existant aucune place supplémentaire ne sera demandée si le cumul de l'existant et de l'extension est inférieur à 100 mètres carrés.

• Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

• Professions libérales : Aucune place de stationnement n'est exigée.

• Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UB.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 70 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Néant.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2 ci-dessous sont interdites.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 -- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales :

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à **3** (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UE.6.

4 - Dispositions diverses

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage de maison de retraite, sanitaire ou hospitalier, il devra être aménagé une surface suffisante pour le personnel, les visiteurs, le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

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

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées 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.

Art. 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, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

- Zone 1 AU : zone d'urbanisation future
- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future différée
- Zone AUx : zone d'urbanisation future différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération, sous forme d'opération d'ensemble de type lotissement. L'urbanisation nécessitera au préalable la réalisation des équipements publics nécessaires à l'ensemble de la zone.

L'opération devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble visant la bonne intégration des constructions dans le site bâti.

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU.2 sont interdites.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les lotissements au sens des articles L 442-1 et R 442-1 du code de l'urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

- Les installations et travaux divers* définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à cinq mètres par rapport à cette limite.

L'implantation des garages couverts à l'alignement de la voie, ou avec un recul d'au moins un mètre, est cependant autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport aux limites séparatives de propriété une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de façade de la construction (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 5 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction n'est pas affectée à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

En outre, l'implantation en limite séparative de propriété des garages couverts est autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à 2 (soit rez-de-chaussée + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 8 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture conte l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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.

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

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 80.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article 1AU.6.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôture.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à long terme du village.

Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa localisation centrale dans le tissu construit, de manière à préserver ces possibilités d'extension et à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U., par un reclassement en zone 1 AU. La réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures est cependant autorisée.

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

ARTICLE 2 AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2 AU . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE 2 AU . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2 AU . 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE 2 AU . 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des activités non nuisantes. Elle se situe au lieu-dit « les Tuileries de Salins ».

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

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUx.2 sont interdites.

ARTICLE AUx.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- L'implantation de constructions légères d'hébergement, nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les constructions et installations sanitaires et techniques nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées – En l'absence de réseau, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE AUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies ou en retrait minimum de 4 mètres.

Toutefois, une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la RD 403.

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

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni ateliers de fabrication, ni stockage. Les annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

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 façade avec un minimum de 7 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément à leur implantation effective.

ARTICLE AUX.8 - 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 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément à leur implantation effective.

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux y compris combles aménagés ou aménageables, (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'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.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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.

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

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

4 - Dispositions diverses

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

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE AUX.12 - STATIONNEMENT

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements suffisant, le constructeur devra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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 plantée.

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

La clôture prévue à l'article AUx.11 sera doublée, si elle n'est pas totalement opaque, d'une rangée de plantations basses susceptibles de créer un masque de visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

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

Elle comprend le secteur Aa correspondant au couloir des lignes électriques de haute tension.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

• Ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux.
- *Le logement des exploitants ruraux est admis dans la limite d'un logement par exploitation agricole, en continuité avec l'exploitation et seulement si la présence de l'exploitant est indispensable au fonctionnement de l'exploitation (ex. : l'élevage).*
- Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 qui sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ou qui en constituent le prolongement ou le complément.
- Les constructions et installations à usage d'équipements publics, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impératif technique, à proximité immédiate des secteurs bâtis.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des activités du Service des Eaux de la Ville de Paris.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Secteur Aa :
- Les installations nécessaires au transport de l'énergie électrique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Cet accès pourra être obtenu indirectement, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 210.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 m.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres,
- le nombre de niveaux habitables est limité à 2, soit rez-de-chaussée + 1 ou R + comble, sous-sols éventuels non compris.
- la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) ou, le cas échéant, jusqu'au dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

2 - Les constructions de caractère technique ne devront pas excéder 15 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune est proscrit.

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.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Terrains boisés non classés

Néant.

- Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose notamment des vastes espaces boisés.

Cette zone comporte la zone N proprement dite, totalement protégée, et quatre secteurs spécifiques :

- le secteur Nf, affecté à la reconversion des corps de fermes,
- le secteur Nx, identifiant une activité existante,
- le secteur Nt a, affecté au développement touristique du château du Fresnois,
- le secteur Nt b, affecté au développement touristique des « Tuileries de Salins ».

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

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Ensemble de la zone :
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation rationnelle du patrimoine forestier.
- Les aménagements des constructions existantes et leur extension avec un maximum de 10 % de la surface développée hors œuvre initiale.
- Les installations nécessaires aux activités du Service des Eaux de la Ville de Paris.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

- Dans le secteur Nf :

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés, limités au volume construit, pour des affectations à usage de logement, de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, et d'artisanat à condition qu'il soit non nuisant (bruits, rejets, odeurs).

- Dans le secteur Nta :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité de tourisme équestre, dans les limites suivantes :

- un manège couvert,
- une écurie dans la limite de 200 mètres carrés de plancher,
- un centre d'accueil, de stage et de réunion, par aménagement du bâtiment existant, édifié sur la parcelle n° 949.

Les hébergements nécessaires au personnel nécessaire au fonctionnement de l'activité équestre, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher sous réserve de la construction préalable des équipements nécessaires aux activités équestres.

Les hébergements nécessaires aux personnes pratiquant cette activité, dans la limite de 600 m2 de surface de plancher sous réserve de la construction préalable des équipements nécessaires aux activités équestres.

Chaque construction ainsi autorisée dans le secteur Nta devra être implantée à une distance au moins égale à 100 mètres de tout logement non lié à l'activité équestre, qu'il soit ou non implanté sur le territoire de Salins.

- Dans le secteur Ntb :

L'implantation de constructions légères d'hébergement, nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs, dans la limite de l'emprise au sol définie à l'article N.9.

Cette typologie comprend les constructions mobiles, du type roulottes, caravanes, mobiles homes.

Toutefois, les constructions fixes, du type chalet ou habitation légère de loisirs, seront limitées au quart des implantations autorisées, en nombre d'emplacements.

Les constructions et installations sanitaires et techniques nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs, dans les mêmes conditions.

- Dans le secteur Nx :

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, à usage artisanal ou commercial, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, nécessaires ou non aux établissements à usage d'activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans le secteur Nf, l'emprise au sol des bâtiments existants,
- dans le secteur Nta, une emprise au sol de 1 000 m² pour les constructions neuves *dont l'écurie mais hors superficie affectée au manège couvert*,
- dans le secteur Ntb, 5 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur Nx, 15 % de la superficie de la propriété,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :
 - dans le secteur Nf, la hauteur des bâtiments existants,
 - dans le secteur Nta, une hauteur totale de 8 mètres et R + Comble,
 - dans le secteur Ntb, un rez-de-chaussée et 3,5 m de hauteur totale,
 - dans le secteur Nx, un rez-de-chaussée plus comble et 8 m de hauteur totale.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m par rapport soit au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée, et - au minimum - au niveau de la chaussée.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les constructions directement nécessaires à la pratique du sport équestre.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 construit.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les *bâtiments* doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage des *bâtiments* fixes sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes *des bâtiments* seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 75.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune est proscrit.

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - 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 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" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126-1 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.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la

mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1 - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

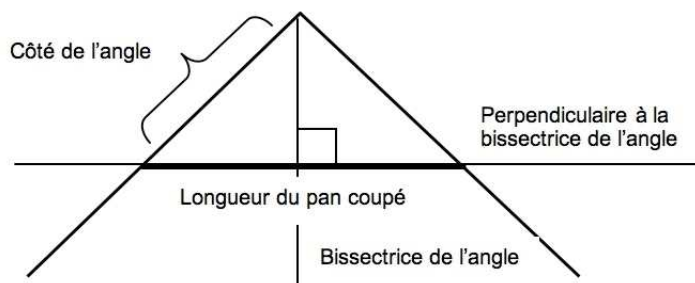
Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 – DEFINITION DU PAN COUPE

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.



10 – SURFACE DE PLANCHER (LES DEUX DEFINITIONS DE LA)

Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 « Art. R. 112-2.-La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
- a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) Abrogé
 - d) Abrogé
 - e) Abrogé

- 2°
- a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est

répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*

Plan Local d'Urbanisme

Salins

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 octobre 2008	prescrite le :
arrêtée le : 26 mai 2011	arrêtée le :
approuvée le : 12 avril 2012	approuvée le :
modifiée le : 17 juillet 2015	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mondravant 77250 ECUILLIES
Tél.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
mars 2019

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- Rappels de textes	5
Article 7	- Reconstruction à l'identique.....	5
Article 8	- Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE.....	25

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1 AU.....	31
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2 AU.....	37
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone AU x.....	39
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone A	44
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone N	48

- ANNEXE A - DEFINITIONS et annexes	54
---	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SALINS.

Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

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

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

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

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

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

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111.2, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.17 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB
- la zone UE référencée au plan par l'indice UE

4 - Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU référencée au plan par l'indice 1AU
- la zone 2 AU référencée au plan par l'indice 2 AU
- la zone AUx référencée au plan par l'indice AUx
- la zone A référencée au plan par l'indice A
- la zone N référencée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- 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
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :

“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.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 e partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - 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.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS, AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

- TITRE II -

ZONES URBAINES

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

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

- Zone UA : centre traditionnel,
- Zone UB : hameaux et extensions périphériques,
- Zone UE : équipements collectifs.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre village voué à l'habitat, aux services et équipements qui en sont le complément normal. Les constructions sont essentiellement de type individuel et présentent une densité assez importante. Ces caractères doivent être maintenus.

La zone comporte deux secteurs :

- un secteur UA a, correspondant aux linéaires de rues les plus denses,
- un secteur UA b, correspondant à un cœur d'îlot faiblement construit.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3 - Sont admises sans condition, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 ni soumises à condition à l'article UA.2.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - . que la surface de plancher n'excède pas 500 m² par bâtiment créé.
- Les constructions à usage d'activité agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone ou qui ne respectent pas les dispositions des articles UA.3 à UA.13, dans la limite de 40 % de la surface de plancher effective à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ; soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

- Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

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

2 - Voies secondaires : leur création 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.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

4 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit avec une marge de reculement d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à cet alignement.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres. (confer définitions en fin de volume).

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales de propriété, soit en observant par rapport aux dites limites une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de la façade (cf. alinéa 4) avec un minimum de 6 m si cette façade comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

2 - Au-delà de la bande de 20 définie au paragraphe 1 ci-dessus, 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 la façade (cf. alinéa 4) avec un minimum de 6 m si cette façade comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

4 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

5 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

6 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.

- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle, ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux y compris combles aménagés ou aménageables, (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

En cas de nouvelle construction, le niveau bas du rez-de-chaussée sera au minimum celui du niveau moyen de la chaussée, au droit de ladite construction.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier (maison de retraite, hôpital, etc.).

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiment d'exploitation agricole :

1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures situées à l'alignement des voies devront être constituées de murs de maçonnerie pleine dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UA.6.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée par des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra et sera doublée de plantations si elle n'est pas opaque). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface développée de plancher.

Toutefois pour l'extension de commerce existant aucune place supplémentaire ne sera demandée si le cumul de l'existant et de l'extension est inférieur à 100 mètres carrés.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 10 m2 de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.
- Professions libérales : Aucune place de stationnement n'est exigée.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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

La marge de reculement prévue à l'article UA.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'extension existantes ou récentes de SALINS, ainsi que des hameaux. L'habitat nouveau sera exclusivement réalisé sous forme de maisons individuelles, dans le cadre d'un lotissement, ou au coup par coup.

- La zone UB, étendue sur les terrains situés au nord de la rue de Courcelles (et au nord de la Mairie), était affectée d'une réserve identifiée au titre de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

L'objectif était de permettre d'y édifier une opération à vocation principale de logements, orientée notamment vers une offre adaptée aux personnes âgées valides (par exemple sous la forme de résidence service), mais sans exclure une mixité en termes de générations. Ce type de logements est en effet complémentaire du service offert par la maison de retraite actuelle.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3 - Sont admises sans condition, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 ni soumises à condition à l'article UB.2.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative ;
 - . que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m² par bâtiment créé.
- Les constructions à usage d'activité agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La reconstruction des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone ou qui ne respectent pas les dispositions des articles UB.3 à UB.13, dans la limite de 40 % de la surface de plancher effective à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

Le long de la rue de Bellevue, tous les accès privatifs devront déboucher sur cette voie.

La réalisation d'une opération de construction, sur les parcelles B 814 et 815, devra permettre la création d'une voie de desserte depuis la rue de Courcelles.

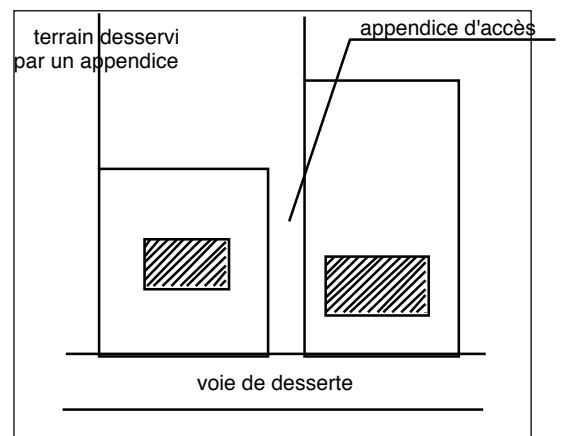
- Les conditions techniques applicables aux accès sont les suivantes :

1 - Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- L'accès devra se faire directement par une façade *directe* sur rue. Cette disposition ne s'applique pas aux divisions autorisées antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. *initial*.

Les appendices d'accès sont toutefois autorisés, dans la limite d'un terrain à bâtir par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U. Leur emprise sera comprise entre 3 et 5 mètres.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue ou d'appendice d'accès définie ci-dessus.



2 - Voies secondaires : leur création *n'est autorisée que dans le cas de l'opération visée ci-avant*, et 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.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées, à condition qu'une bonne visibilité soit assurée.

En cas d'opération de lotissement ou de permis groupés, les accès individuels directs seront interdits le long de la RD 403.

En cas de division, de lotissement ou de permis groupé, cet accès devra se faire directement par une façade sur rue conformément aux dispositions *ci-avant*.

3 - D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

4 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 403,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les constructions principales doivent en outre s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte de ces constructions, comme par rapport à l'alignement des voies futures, dans le cas de l'opération visée à l'article UB.3.

Au delà de cette bande constructible, seules sont autorisées les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, ainsi que les piscines, sans limitation de surface, comme les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à usage d'équipements collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres. *(confer définitions en fin de volume)*.

L'implantation des garages couverts à l'alignement de la voie, ou avec un recul d'au moins un mètre, est cependant autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport aux limites séparatives de propriété une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de façade de la construction (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;

- lorsque la construction n'est pas affectée à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- *lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*

En outre, l'implantation en limite séparative de propriété des garages couverts est autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

4 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti, non plus qu'aux équipements collectifs. Ces derniers pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².
- Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % au total pour les constructions à usage d'activité et en cas de constructions mixtes logements - activités.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite fixée à l'article UB.2.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à **2** (soit rez-de-chaussée + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 8 mètres de hauteur totale.

En cas de nouvelle construction, le niveau bas du rez-de-chaussée sera au minimum celui du niveau moyen de la chaussée, au droit de ladite construction.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées, sauf s'il s'agit de bâtiment d'exploitation agricole :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture conte l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 80.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UB.6.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée par des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra et sera doublée de plantations si elle n'est pas opaque). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.
- Constructions à usage commercial : Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface développée de plancher.

Toutefois pour l'extension de commerce existant aucune place supplémentaire ne sera demandée si le cumul de l'existant et de l'extension est inférieur à 100 mètres carrés.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc. : Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :
 - 1 chambre d'hôtel,
 - 10 m² de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.
- Professions libérales : Aucune place de stationnement n'est exigée.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UB.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 70 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Néant.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2 ci-dessous sont interdites.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 -- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales :

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à **3** (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article UE.6.

4 - Dispositions diverses

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (où à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir, dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage de maison de retraite, sanitaire ou hospitalier, il devra être aménagé une surface suffisante pour le personnel, les visiteurs, le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- Établissements divers : La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

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

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées 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.

Art. 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, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

- Zone 1 AU : zone d'urbanisation future
- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future différée
- Zone AUx : zone d'urbanisation future différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération, sous forme d'opération d'ensemble de type lotissement. L'urbanisation nécessitera au préalable la réalisation des équipements publics nécessaires à l'ensemble de la zone.

L'opération devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble visant la bonne intégration des constructions dans le site bâti.

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU.2 sont interdites.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les lotissements au sens des articles L 442-1 et R 442-1 du code de l'urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les installations et travaux divers* définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à cinq mètres par rapport à cette limite.

L'implantation des garages couverts à l'alignement de la voie, ou avec un recul d'au moins un mètre, est cependant autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les façades implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport aux limites séparatives de propriété une marge de reculement au moins égale :

- à la hauteur de façade de la construction (cf. paragraphe 2 ci-après) avec un minimum de 5 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction n'est pas affectée à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

En outre, l'implantation en limite séparative de propriété des garages couverts est autorisée, à condition d'utiliser - le cas échéant - le même accès que le portail existant.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus 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 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à 2 (soit rez-de-chaussée + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 8 mètres de hauteur totale.

En cas de nouvelle construction, le niveau bas du rez-de-chaussée sera au minimum celui du niveau moyen de la chaussée, au droit de ladite construction.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture conte l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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.

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

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 80.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions prévues à l'article 1AU.6.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôture.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU.6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 10 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à long terme du village.

Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa localisation centrale dans le tissu construit, de manière à préserver ces possibilités d'extension et à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U., par un reclassement en zone 1 AU. La réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures est cependant autorisée.

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

ARTICLE 2 AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2 AU . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE 2 AU . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2 AU . 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE 2 AU . 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des activités non nuisantes. Elle se situe au lieu-dit « les Tuileries de Salins ».

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

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUx.2 sont interdites.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, d'entrepôt ou de commerce, à condition :
 - . qu'il n'en résulte aucune nuisance tant sonore qu'olfactive ou visuelle, ni aucun danger pour le voisinage ;
 - . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- L'implantation de constructions légères d'hébergement, nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les constructions et installations sanitaires et techniques nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols en rapport direct avec des travaux de constructions ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Eaux usées – En l'absence de réseau, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE AUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies ou en retrait minimum de 4 mètres.

Toutefois, une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la RD 403.

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

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni ateliers de fabrication, ni stockage. Les annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

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 façade avec un minimum de 7 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément à leur implantation effective.

ARTICLE AUX.8 - 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 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément à leur implantation effective.

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux y compris combles aménagés ou aménageables, (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

En cas de nouvelle construction, le niveau bas du rez-de-chaussée sera au minimum celui du niveau moyen de la chaussée, au droit de ladite construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les règles suivantes seront respectées :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'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.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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.

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

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

4 - Dispositions diverses

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

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE AUX.12 - STATIONNEMENT

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements suffisant, le constructeur devra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir dans les conditions définies par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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 plantée.

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

La clôture prévue à l'article AUx.11 sera doublée, si elle n'est pas totalement opaque, d'une rangée de plantations basses susceptibles de créer un masque de visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

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

Elle comprend le secteur Aa correspondant au couloir des lignes électriques de haute tension.

Elle comporte aussi des corps de ferme (ferme de Morsains et ferme de l'Anglée), dont la reconversion est autorisée. Elles sont identifiées sur le plan n° 3.1 au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (2°) :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° 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. »

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

• Ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux.
- *Le logement des exploitants ruraux est admis dans la limite d'un logement par exploitation agricole, en continuité avec l'exploitation et seulement si la présence de l'exploitant est indispensable au fonctionnement de l'exploitation (ex. : l'élevage).*

- Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 qui sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ou qui en constituent le prolongement ou le complément.
- Les constructions et installations à usage d'équipements publics, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impératif technique, à proximité immédiate des secteurs bâtis.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des activités du Service des Eaux de la Ville de Paris.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- Pour les fermes identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination suivants sont autorisés, limités au volume construit :
 - le logement, avec une surface minimale de 50 m² par logement,
 - de gîtes ruraux, chambres d'hôtes,
 - l'artisanat.

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers ; les extensions et renforcements de réseaux éventuels seront pris en charge par l'aménageur, conformément aux conditions fixées par délibération préalable relevant d'un régime de participation.
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m³, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter l'aspect extérieur, les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments existants.
- Secteur Aa :
 - Les installations nécessaires au transport de l'énergie électrique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Cet accès pourra être obtenu indirectement, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

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 terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 210.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m dans le cas contraire ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

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

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 m.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction des bâtiments existants, conformément à leur implantation initiale.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres,
- le nombre de niveaux habitables est limité à 2, soit rez-de-chaussée + 1 ou R + comble, sous-sols éventuels non compris.
- la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) ou, le cas échéant, jusqu'au dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

2 - Les constructions de caractère technique ne devront pas excéder 15 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune est proscrit.

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.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

Pour les logements aménagés dans les fermes, un parking de stationnement devra être créé sur la propriété concernée, permettant d'accueillir au moins deux véhicules par logement créé. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Terrains boisés non classés

Néant.

- Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose notamment des vastes espaces boisés.

Cette zone comporte la zone N proprement dite, totalement protégée, et quatre secteurs spécifiques :

- le secteur Nf, affecté à la reconversion des corps de fermes,
- le secteur Nx, identifiant une activité existante,
- le secteur Nt a, affecté au développement touristique du château du Fresnois,
- le secteur Nt b, affecté au développement touristique des « Tuileries de Salins ».

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

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.
- Toute nouvelle urbanisation, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres définie par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares et indiquée aux documents graphiques.

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

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est approuvé.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Ensemble de la zone :
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation rationnelle du patrimoine forestier.
- Les aménagements des constructions existantes et leur extension avec un maximum de 10 % de la surface développée hors œuvre initiale.
- Les installations nécessaires aux activités du Service des Eaux de la Ville de Paris.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher initiale, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

- Dans le secteur Nf :

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés, limités au volume construit, pour des affectations à usage de logement, de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, et d'artisanat à condition qu'il soit non nuisant (bruits, rejets, odeurs).

- Dans le secteur Nta :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité de tourisme équestre, dans les limites suivantes :

- un manège couvert,
- une écurie dans la limite de 200 mètres carrés de plancher,
- un centre d'accueil, de stage et de réunion, par aménagement du bâtiment existant, édifié sur la parcelle n° 949.

Les hébergements nécessaires au personnel nécessaire au fonctionnement de l'activité équestre, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher sous réserve de la construction préalable des équipements nécessaires aux activités équestres.

Les hébergements nécessaires aux personnes pratiquant cette activité, dans la limite de 600 m2 de surface de plancher sous réserve de la construction préalable des équipements nécessaires aux activités équestres.

Chaque construction ainsi autorisée dans le secteur Nta devra être implantée à une distance au moins égale à 100 mètres de tout logement non lié à l'activité équestre, qu'il soit ou non implanté sur le territoire de Salins.

- Dans le secteur Ntb :

L'implantation de constructions légères d'hébergement, nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs, dans la limite de l'emprise au sol définie à l'article N.9.

Cette typologie comprend les constructions mobiles, du type roulottes, caravanes, mobiles homes.

Toutefois, les constructions fixes, du type chalet ou habitation légère de loisirs, seront limitées au quart des implantations autorisées, en nombre d'emplacements.

Les constructions et installations sanitaires et techniques nécessaires au fonctionnement d'un parc résidentiel de loisirs, dans les mêmes conditions.

- Dans le secteur Nx :

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, à usage artisanal ou commercial, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, nécessaires ou non aux établissements à usage d'activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans le secteur Nf, l'emprise au sol des bâtiments existants,
- dans le secteur Nta, une emprise au sol de 1 000 m² pour les constructions neuves *dont l'écurie mais hors superficie affectée au manège couvert*,
- dans le secteur Ntb, 5 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur Nx, 15 % de la superficie de la propriété,

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :
 - dans le secteur Nf, la hauteur des bâtiments existants,
 - dans le secteur Nta, une hauteur totale de 8 mètres et R + Comble,
 - dans le secteur Ntb, un rez-de-chaussée et 3,5 m de hauteur totale,
 - dans le secteur Nx, un rez-de-chaussée plus comble et 8 m de hauteur totale.

En cas de nouvelle construction, le niveau bas du rez-de-chaussée sera au minimum celui du niveau moyen de la chaussée, au droit de ladite construction.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les constructions directement nécessaires à la pratique du sport équestre.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 construit.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les *bâtiments* doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures « à la Mansart » pourront respecter des pentes de toitures différentes.

La ligne principale de faîtage des *bâtiments* fixes sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes *des bâtiments* seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Les parties de constructions 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.

2 - Parements extérieurs

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

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

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

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.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées en s'inspirant de la plaquette éditée par le CAUE et par un ravalement de couleur soit :

- blanc cassé, ton pierre ou ocre clair ;
- rose, mais dans ce cas couleur de terre cuite pilée.

Les peintures des menuiseries seront soit des lasures, soit choisies dans une gamme de blancs, de marrons, de verts, de bleus, de gris ou de blancs cassés. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci.

3 - Clôtures

Les clôtures situées à l'alignement des voies formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1 m 75.

Elles ne devront pas comporter de partie pleine au-dessus du premier tiers de leur hauteur.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Tout panneau publicitaire, sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune est proscrit.

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation ne seront pas visibles de la rue, sauf en cas de contrainte technique justifiable.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- Dégagement : 6,00 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé au moins deux places de stationnement par logement créé. Pour les habitations d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher, une place supplémentaire sera imposée.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

- Pour les constructions à usage d'activité, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

* *

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - 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 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" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126-1 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.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la

mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1 - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

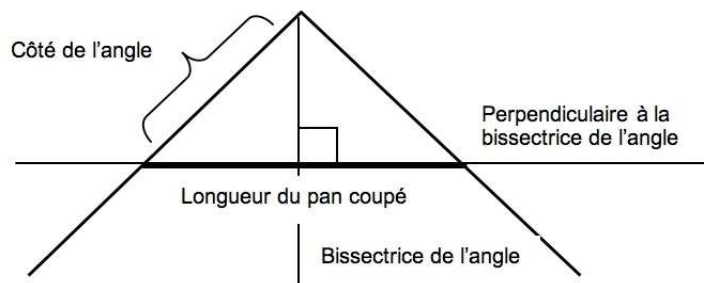
Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 – DEFINITION DU PAN COUPE

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements de deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.



10 – SURFACE DE PLANCHER (LES DEUX DEFINITIONS DE LA)

Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 « Art. R. 112-2.-La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) Abrogé
 - d) Abrogé
 - e) Abrogé

- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est

répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*