

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU

**P.L.U.**

de SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN

APPROBATION

4

Règlement

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 12 FEVRIER  
2015

LE MAIRE

  
Cabinet  
Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet  
Yves DURIS—MAUGER  
Christophe LUQUET  
9 D, Rue Léon Leroyer  
— 77334 MEAUX CEDEX —  
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 14225

## SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA .....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....	16
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	24
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD .....	31
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....	39
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX .....	43
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	48
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1 AU .....	49
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUx .....	56
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	58
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....	59
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	68
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....	69

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

## 1. ZONAGE

---

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

*Ces documents graphiques font apparaître :*

- a. **Les zones urbaines** dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :
- La **zone UA**, référée au plan par l'indice UA, qui correspond au centre ancien de la commune de Saint Germain sur Morin.
  - La **zone UB**, référée au plan par l'indice UB, qui correspond aux extensions du bourg. La **zone UC**, référée au plan par l'indice UC qui correspond au lotissement du Grand Morin.
  - La **zone UD**, référée au plan par l'indice UD, qui correspond aux hameaux implantés sur le coteau dans un contexte très naturel, pour lesquels on ne souhaite pas de densification.
  - La **zone UE**, référée au plan par l'indice UE, qui correspond aux sites d'équipements.
  - La **zone UX**, référée au plan par l'indice UX, qui correspond aux sites d'activités artisanales, commerciales et de bureaux.
- b. **Les zones à urbaniser** dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

**Les zones à urbaniser à court et moyen terme :**

La **zone 1AU**, référée au plan par l'indice 1AU, **zone d'extension mixte, à court et moyen terme**, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement de la zone est encadré par deux orientations d'aménagement et de programmation.

**Les zones à urbaniser à long terme :**

La **zone 2AUx** référée au plan par l'indice 2AUx, zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée à **long terme** sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU. Sa vocation est **mixte**. L'aménagement de la zone est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation. **Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUx, le PLU devra être révisé et devra intégrer l'étude « entrée de ville »** prévue à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et diminuer ou supprimer la marge de retrait qui est de 75 m par rapport à l'axe de la RD 934.

- c. **Les zones naturelles et forestières**, dans lesquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement sont :

- La **zone N** référée au plan par l'indice N, qui correspond aux grandes entités naturelles de la vallée et des coteaux boisés.

Le **secteur Ne** référée au plan par l'indice Ne qui correspond au site permettant l'accueil d'équipements en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert.

Le **secteur Nh**, référée au plan par l'indice Nh, qui correspond aux constructions situées dans **des zones isolées ou sensibles**, dans la vallée ou sur les coteaux notamment

- d. **Les zones agricoles** dans lesquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement sont :

La **zone A** référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole. Cette zone recouvre les espaces agricoles principalement représentés sur le plateau. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

*Le plan de zonage peut, en plus du découpage des zones, faire figurer des éléments précis :*

- e. **Les emplacements réservés**

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent

alors des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Il s'agit des 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 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.

**f. Les Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés ou à créer (EBC) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**g. Les Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme**

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger (EPP), toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

**h. Les bâtiments remarquables et éléments du patrimoine à protéger**

Il s'agit des bâtiments et éléments du patrimoine à protéger (article L.123-1.5 du Code de l'Urbanisme).

## 2. REGLEMENT

---

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

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

Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14: Coefficient d'Occupation des Sols

**Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :**

- les constructions à usage de logement
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg ancien de Saint Germain sur Morin. Le tissu est composé notamment de bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services publics. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Quelques constructions sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **plantations d'alignement** » en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'activités agricoles.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

#### **Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »**

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

#### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

En zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UA :

- les logements et les hôtels.
- les constructions destinées aux activités artisanales qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 150m.
- les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 500m<sup>2</sup>.
- les commerces, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et à condition que la surface de plancher n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 100m<sup>2</sup>.
- En bordure de la rue de Paris, de la rue du Général de Gaulle et de la place de la mairie la transformation de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

*Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la création d'hôtel.*

*En cas de reconstruction, la proportion dans la surface de plancher destinée à l'artisanat ou au commerce ne peut être inférieure à la proportion initiale.*



### Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

## **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante 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, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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,

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

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

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

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

#### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

#### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 2m dans une bande de 12m de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.

Dans le cas d'absence de construction implantée en retrait de 2m par rapport à l'alignement des voies publiques, la continuité visuelle de l'alignement devra être assurée par la construction d'un mur de clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Au-delà de la bande de 12 m, le terrain devra être paysagé.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Dans une bande de 12m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées de la manière suivante :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 3 m minimum pour les façades aveugles et sinon à 4m des limites séparatives.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles; exception faite des annexes isolées\*, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale au faîtage.

Toutefois, cette hauteur pourra être élevée jusqu'à 13 m pour les constructions ayant une toiture à pente et implantées :

- le long de la Rue de Paris,
- le long de la Rue des Voyeux,
- le long de la Rue de Melun,
- le long de la Rue du Marché et le long de la Rue de la Gare entre les croisements avec la Rue de Paris et avec la Rue Mondet.

La hauteur des constructions annexes isolées\* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

### **ARTICLE UA.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

#### **a) Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers.

Il s'agit de :

- n°1 : mairie ou Hôtel de Giresme
- n°2 : ancienne mairie, place de la mairie
- n°3 : demeure, parcelle 114 (arrière de l'église)
- n°4 : demeure - 6, place de la mairie
- n°5 : Eglise, place de la mairie

- n°6 : monuments aux morts, accolé à l'église
- n°7 : mur de clôture - 17, rue du Gal de Gaulle
- n°8 : porche, parcelle 114
- n°9 : cour - 35, 37 et 39, rue Mondet
- n°10 : cour au N°7, rue Mondet
- n°11 : bâti et cour au 27, rue de Paris
- n°12 : demeure - 13, rue Mondet
- n°13 : demeure - 32, rue de Paris
- n°15 : demeure - 3, rue Mondet
- n°16 : demeure - 9, rue Mondet
- n°17 : demeure - 10, rue de Paris
- n°19 : devanture - 19, rue de Paris
- n°21 : lucarne-fronton -34, rue de Paris
- n°22 : lucarne à guitare - cour au 21, rue de Paris

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

#### **b) Toitures**

##### **Pentes**

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

##### **Couleurs et matériaux**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon,

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **c) Percements**

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

#### **d) Ouvertures de toit**

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

### **e) Parements extérieurs**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

### **f) Vérandas**

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

### **g) Clôtures et portails**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m 80.

#### **Clôtures sur voies ou cours communes**

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera égale à 1,50 mètre;
- soit d'un mur bahut surmonté de grilles simples métalliques à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.

#### **En limites séparatives :**

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit. La hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètre,
- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

## **h) Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2.5 mètres.

Il doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage de logements :**

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA12 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création sur la parcelle du logement, d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>,
- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

#### **Constructions à usage d'activités artisanales :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

### **Constructions à usage de bureaux :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

### **Constructions à usage d'activités commerciales:**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

### **3 - Stationnement des deux roues :**

Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitations supérieures à 220 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble de bureaux ou d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements ou trois bureaux.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dispositions inscrites au plan de zonage :**

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

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées,

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

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

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

**Surfaces en pleine terre :** 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,*

## **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone urbaine mixte concerne principalement les extensions du bourg de Saint-Germain-sur-Morin. Elle regroupe principalement des secteurs à usage d'habitat (opérations groupées et des constructions au coup par coup), ainsi que des équipements et petites activités commerciales.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que «**plantations d'alignement**» en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs

#### **Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »**

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

#### **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UB :

- les logements et les constructions à usage hôtelier.
- les commerces et activités artisanales, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et à condition que la surface de plancher n'excède pas 100m<sup>2</sup>.
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

#### **Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.



## **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies\* de desserte publique ou privée, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **– Eaux usées**

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

#### **– Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent (secteurs hors urbanisation constituée).

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.
- sur ou en retrait des autres limites

En cas de retrait par rapport aux limites, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle
- à 6 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées\*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées\* affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

### **a) Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°14 : Demeure - 25, rue de la gare
- n°18 : Demeure - 2, rue de Melun
- n°26 : Demeure - 27, rue de la gare
- n°33 : Demeure - 4, rue de Melun
- n°34 : Demeure - 6, rue de Melun
- n°35 : Demeure - 35, rue de Paris

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

### **b) Toitures**

#### **Pentes**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes seront comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

### **Couleurs et matériaux**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **c) Percements**

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

#### **d) Ouvertures de toit**

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

#### **e) Parements extérieurs**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture,

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

#### **f) Vérandas**

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant

– soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);

– soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuileau élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

#### **g) Clôtures et portails**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m80.

Clôtures sur voies ou cours communes : Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie;

- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC-aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

L'ouverture des portails à vantaux ne devra pas empiéter sur la voie publique.

Dans les rues des Noues et des Quatre Vents, seuls les portails coulissants seront autorisés.

#### En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut;
- soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

#### **h) Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2.5 mètres.

Il doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

Pour le chemin du pressoir à cidre, l'impasse du clos des Rhesnes et la rue Jean-Pierre Timbaud, il est interdit de clôturer les places de stationnement dites « de jour ».

## **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **Constructions à usage de logements :**

Pour chaque nouveau logement devra être créé :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>
- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

### **Constructions à usage de bureaux :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

### **Constructions à usage d'activités artisanales :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

### **Constructions à usage d'activités commerciales:**

Il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### **Constructions à usage d'hébergement hôtelier:**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

## **3 - Stationnement des deux roues :**

Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitations supérieures à 220 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble de bureaux ou d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements ou trois bureaux.

## **ARTICLE UB.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

### **Dispositions inscrites au plan de zonage :**

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

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- d'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

**Surfaces en pleine terre** : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond au lotissement du Grand Morin, zone de constructions individuelles, réalisée sous la forme d'opération d'ensemble.

#### **ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôts ou d'hôtel.
- Les constructions à usage d'activités agricoles.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs.

#### **ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UC :

- Les surélévations et extensions des bâtiments existants sous réserve d'une intégration justifiée à l'environnement local notamment pour éviter un effet d'alignement monotone des façades.
- les bureaux qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

##### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies\* de desserte publique ou privée, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*



## **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

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

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

#### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 4m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.
- sur ou en retrait des autres limites

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée :

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle,
- à 4 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit en limite séparative soit en retrait.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à l'exception des annexes ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées\* affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions annexes accolées ne doit pas excéder 4m.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

### **a) Toitures**

#### **Pentes**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses pour des constructions autres que les surélévations des garages existants sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

#### **Couleurs et matériaux**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise, En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

### **b) Percements**

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

### **c) Ouvertures de toit**

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les fenêtres de toit et les lucarnes en façade sont autorisées pour l'extension d'une construction existante. Sur jardin, seules les fenêtres de toit, à une hauteur supérieure à 1,80m mesurée depuis le plancher de la pièce à éclairer.

### **d) Parements extérieurs**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

### **e) Vérandas**

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

#### **f) Clôtures et portails**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m50.

##### Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC-aluminium à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut;

##### En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut;
- soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

#### **g) Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2.5 mètres.

Il doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage de logements :**

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

#### **Constructions à usage de bureaux :**

Il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble de bureaux ou d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements ou trois bureaux.

## **ARTICLE UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Plantations :** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

**Surfaces en pleine terre :** 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

**ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux hameaux implantés de manière plus isolée sur le coteau dans un contexte très naturel, et pour lesquels on ne souhaite pas de densification (Montguillon, les Jouvignes,...). Il s'agit principalement d'habitat pavillonnaire, établi le long des voies.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « espace paysager à protéger » en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifiés en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone UD, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux, sauf celles mentionnés à l'article UD.2,
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs

#### ***Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »***

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger ».

#### **ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UD :

- Le changement de destination des constructions à destination d'hébergement hôtelier ou de bureau,
- La création de constructions à usage de logements,

#### ***Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »***

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

### **ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **ACCES**

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un accès ne peut desservir qu'un seul logement.

#### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies\* de desserte publique, privée ou privée à statut public, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

La largeur minimale de l'emprise d'une nouvelle voie est fixée à 7 mètres (chaussée et trottoirs compris) dans le cas de la desserte de plus d'un logement et / ou construction en double front et dans le cas d'opérations groupées.

En cas de création d'une voie de desserte, des conditions particulières pourront 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. La voie de desserte devra être carrossée et viabilisée avec les réseaux nécessaires.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

### **ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service



compétent.

#### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

#### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les façades et pignons des constructions devront être implantés dans une bande de 30 m comptée à partir de la voie publique et avec un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Pour les constructions en fonds voisin, la bande de 30 m est également comptée à partir de la voie publique et non à partir de l'accès à la parcelle. Un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques devra aussi être respecté pour les constructions en fonds voisin.

Au-delà de la bande de 30 m comptée à partir de l'alignement de la voie publique, seuls sont autorisés les annexes, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.

L'implantation des constructions par rapport à une voie publique ou à une voie privée ou à une voie privée à statut public se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

*Dans le cas d'opérations groupées, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée de la construction jusqu'à la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Les annexes isolées qui sont liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit en limite séparative soit en retrait

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, l'annexe doit être implantée avec un recul minimum égal à 3 m.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées\*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 20 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions annexes isolées\* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

### **a) Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°23 : Ferme - 50, rue des boulangers
- n°24 : Ferme - parcelle 215, voie communale N°2 de Magny-le-Hongre à Saint Germain
- n°28 : Lavoir- angle chemin des boulangers et chemin de la Baudette
- n°29 : Lavoir - parcelle 174 - rue de Saint Quentin
- n°31 : Maison de cantonnier, route de Melun
- n°32 : Puits - 19, rue de Saint Quentin

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

## **b) Toitures**

### **Pentes**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

### **Couleurs et matériaux**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **c) Percements**

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

## **d) Ouvertures de toit**

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

## **e) Parements extérieurs**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

## **f) Vérandas**

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

### **g) Clôtures et portails**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m80,

Clôtures sur voies ou cours communes : Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois ou de type PVC-aluminium à barreaudage vertical. La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

#### **En limites séparatives**

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut,
- soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

### **h) Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

## **ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2.5 mètres.

Il doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de

l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

## **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **Constructions à usage de logements :**

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA12 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création sur la parcelle du logement, d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>
- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

### **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements ou trois bureaux.

## **ARTICLE UD.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Protections :***

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

### ***Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »***

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme «espace paysager à protéger» au titre de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un «espace paysager à protéger», après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un «espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

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

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

**Surfaces en pleine terre** : 65% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*.

**Dispositions inscrites au plan de zonage :**

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

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

**ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone accueille les principaux équipements de la commune.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant « **plantations d'alignement** » en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions à usage de logement sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions à usage d'hôtel sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions à usage de bureaux sauf cas visé à l'article UE.2,
- les constructions à usage agricole, d'activités industrielles, d'entrepôts, de commerces et d'activités artisanales,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.

#### **Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »**

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

#### **ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UE :**

- Les logements à condition qu'ils soient justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité et qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble lié à l'implantation d'équipements collectifs.»
- les bureaux à condition qu'ils soient en lien avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les hôtels à condition qu'ils soient en lien avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement» sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

## **ARTICLE UE.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante 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, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

## **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

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

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

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

#### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service



compétent.

### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les façades des constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,
- soit en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

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

Les constructions peuvent être implantées de la manière suivante :

- soit sur les limites séparatives,
- soit sur une limite séparative et en retrait des autres limites.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 3 m minimum pour les façades aveugles et sinon à 4m des limites séparatives.

Les annexes isolées qui sont liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit en limite séparative soit en retrait.
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, l'annexe doit être implantée avec un recul minimum égal à 1,5 m.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

### **ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas

excéder 15 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'hôtel et de bureaux ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

### **ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

### **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Les normes au paragraphe 2 du présent article constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

#### **2 - Nombre d'emplacements**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

#### **3 - Stationnement des deux roues :**

Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble de bureaux ou d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements ou trois bureaux.

### **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions inscrites au plan de zonage :**

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. L'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- d'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

Surfaces en pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*.

### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UX couvre les secteurs réunissant une ou plusieurs activités économiques (activités artisanales, commerciales, de bureaux et les entrepôts en lien avec ces trois catégories d'activités).

#### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone UX, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions à usage de logement sauf cas visé à l'article UX.2,
- les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs

#### **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone UX :**

- les logements à condition qu'ils soient réservés au gardiennage, justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité, et intégrés dans l'architecture des constructions à usage d'activité.
- les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

#### **ARTICLE UX.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante 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, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

##### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 6 mètres au minimum.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

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

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

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

#### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait :

- d'au moins 8 m par rapport à l'alignement de la RD 934;
- d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

A l'exception des locaux annexes (constructions de faible importance en lien avec les activités autorisées,

destinées au contrôle des entrées, au stockage de cycles, etc. ), les constructions neuves doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

A l'exception des limites de zones urbaines mixtes (limites latérales et limites de fond de parcelle), l'implantation des constructions neuves par rapport aux limites séparatives doit se faire :

- Soit sur une limite séparative latérale,
- Soit en retrait d'au moins 5 m.

En limite de zone urbaine mixte (limites latérales et limites de fond de parcelle), un retrait de 5 m minimum est imposé.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

#### **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 60 % de la superficie du terrain.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m de hauteur totale au faîtage.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

##### **a) Enduits extérieurs, couleurs matériaux et toitures**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

## b) Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 m, sauf en cas de justification de sécurité.

Sur le domaine public comme en limites séparatives, la clôture sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues -de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures sur limites latérales et limites de fond de parcelle en contact avec des zones urbaines mixtes devront être doublées de haie vive.

## c) Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

## ARTICLE UX1 2 - STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2.5 mètres.

Il doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### **Constructions à usage de logements :**

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins:

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>

#### **Constructions à usage de bureaux :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

### **Constructions à usage d'activités industrielles et artisanales:**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage d'activités artisanales.

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

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

### **Constructions à usage d'activités commerciales :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

### **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

### **3 - Stationnement des deux roues :**

Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, activités industrielles et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble de bureaux ou d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements ou trois bureaux.

## **ARTICLE UX.1 3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Ils devront être plantés avec au minimum un arbre de haute tige d'une circonférence au moins égale à 16-18 cm mesurés à 1 m du sol pour 100 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les clôtures sur le domaine public et en limites séparatives devront être doublées de haie vive.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

**Surfaces en pleine terre :** 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*.

Dans le cas d'opérations *groupées et de lotissements*, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1 AU**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone d'extension à vocation mixte, à court et moyen terme, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement de la zone est encadré par deux orientations d'aménagement et de programmation.

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

**En zone 1 AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la Loi sur l'Environnement N° 76.663 du 19 juillet 1976.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,

#### **ARTICLE 1 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone 1 AU :

- les activités commerciales, de bureaux et d'hôtel à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 200 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1AU. 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante 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, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

##### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 7 mètres au minimum. La largeur utile de la chaussée sera de 4,5 m. Les voies devront comporter des aménagements visant à limiter la vitesse des automobiles (exemple : plateau piétonnier avec passage rétréci pour les véhicules).

Au moins un trottoir de 1,4 m de large au minimum sera aménagé d'un côté de la chaussée pour permettre le passage des personnes à mobilité réduite, Le trottoir devra être libre de mobilier urbain et tout autre obstacle éventuel. Les bordures des trottoirs seront non anguleuses et feront moins de 6 cm de haut. La priorité des cheminements piétons devra être assurée dans les traversées des voies.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX Alimentation en eau potable**

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

##### **Assainissement**

###### **- Eaux usées**

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

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

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

###### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

##### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les façades des constructions devront être implantées en recul d'au moins 5m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale.
- Sur ou en retrait des autres limites

En cas de retrait par rapport aux limites, la construction doit être implantée

- avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 m des limites séparatives, dans le cas où la façade concernée est aveugle,
- à 6 m minimum des limites séparatives, dans le cas contraire.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- soit en limite soit en retrait.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,5 m.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1 AU.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions annexes isolées\* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées\*, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

Pour les constructions nouvelles situées en façade de la rue de Montguillon, exception faite des annexes isolées,

la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

### **a) Toitures**

#### **Pentes**

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

#### **Couleurs et matériaux**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

### **b) Percements**

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

### **c) Ouvertures de toit**

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

### **d) Parements extérieurs**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les

imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

#### **e) Vérandas**

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre. Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur. Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **f) Clôtures et portails**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1 m60 pour les clôtures sur voie et 1 m80 pour les clôtures en limite séparative.

##### Clôtures sur voies :

Les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit grège (gris-beige). La hauteur du mur sera au moins égale à 0,60 mètre. Le mur sera doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive,
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

##### En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement doublé ou non d'une haie. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut;
- soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, remploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **g) Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2.5 mètres.

Il doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Il est interdit de clôturer les places de stationnement dites «de jour ».

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage de logements :**

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>
- et trois places visiteurs dans le cadre d'opération d'ensemble.

#### **Constructions à usage de bureaux :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

#### **Constructions à usage d'activités commerciales:**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement pour chaque tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

**3 - Stationnement des deux roues :**

Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, hôtels, bureaux, activités artisanales, et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il est exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitations supérieures à 220 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble de bureaux ou d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements ou trois bureaux.

**ARTICLE 1 AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Protections :**

Les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

**Plantations :**

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

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface de plus de 10 emplacements devront être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- d'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

**Surfaces en pleine terre :** 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUx**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 2AUx référée au plan par l'indice 2AUx, zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée à moyen/long terme sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification ou révision du PLU. Sa vocation est d'accueillir des activités économiques.

L'aménagement de la zone est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUx, le PLU devra être révisé ou modifié et devra intégrer l'étude «entrée de ville» prévue à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et diminuer ou supprimer la marge de retrait qui est de 75 m par rapport à l'axe de la RD 934.

#### **ARTICLE 2AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone 2AUx, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Toute occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2 de la zone 2AUx.

#### **ARTICLE 2AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone 2AUx, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone.
- les activités commerciales, artisanales et de bureaux
- les ouvrages et installations d'infrastructures,
- les habitations si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise.

#### **ARTICLE 2AUx.3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.



#### **ARTICLE 2AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les façades des constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 6m par rapport aux voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

#### **ARTICLE 2AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des limites de zones urbaines mixtes (limites latérales et limites de fond de parcelle), l'implantation des constructions neuves par rapport aux limites séparatives doit se faire :

- Soit sur une limite séparative latérale,
- Soit en retrait d'au moins 5 m.

En limite de zone urbaine mixte (limites latérales et limites de fond de parcelle), un retrait de 15 m minimum est imposé.

*Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.*

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

Il n'est pas fixé de règle,

#### **ARTICLE 2AUx.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AUx.11- ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AUx.12- STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE 2AUx.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N se décline en plusieurs secteurs :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N qui correspond aux grandes entités naturelles de la vallée et des coteaux boisés. Elle inclut aussi des constructions pour lesquelles on ne souhaite aucun développement étant donné leur situation en zone sensible.
- **Le secteur Ne**, référé au plan par l'indice Ne qui correspond aux sites permettant l'accueil d'équipements en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert et/ou de tourisme fluvial. Ce secteur permet également l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Le secteur Nh**, référé au plan par l'indice Nh, qui correspond aux constructions situées dans **des zones isolées ou sensibles**, dans la vallée ou sur les coteaux.

Une partie de cette zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI)** de la vallée du Grand Morin partie aval (approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006).

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantation d'alignement** » en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » et « plantation d'alignement » identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sur l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités commerciales, artisanales, industrielles, et de bureaux
- Les entrepôts,
- La création de constructions à usage de logement ou d'hébergement hôtelier,
- La création de constructions à usage d'activités agricoles,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2 de la zone N.

#### **Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »**

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

#### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

En zone N, hormis les secteurs Ne et Nh, sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone N :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires à la gestion forestière et à la gestion des haras, à condition que la

construction s'intègre parfaitement dans le site naturel et qu'elle ne présente pas plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En secteur Ne, sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 du secteur Ne:

- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne réduisent pas les possibilités d'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont créés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert et/ou de tourisme fluvial.

En secteur Nh, sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 du secteur Nh :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :
  - o l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise au sol à la date à partir de laquelle le PLU est opposable
  - o le changement de destination des constructions existantes

### **Dispositions particulières aux «espaces paysagers à protéger» et aux «plantations d'alignement»**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » est autorisé.

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

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

Un accès ne peut desservir qu'un seul logement.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en

matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 7 mètres au minimum.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

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

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

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service compétent.

#### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

A l'exception des extensions et des annexes\*, les façades des constructions devront être implantées dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement avec un recul d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, seuls sont autorisés les annexes, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, celle-ci doit être réalisée en rez-de-chaussée dans le prolongement de la construction existante, avec une marge de recul au moins égale à celle de la construction existante.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée à partir de la construction jusqu'à la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres,

Les annexes isolées qui ne sont pas liées à une habitation ou à une activité doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale,
- Soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la construction doit être implantée avec un recul minimum égal à 3 mètres.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

En secteur Ne, pour les constructions et installations en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert :

- o l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire à partir de la date à laquelle le PLU est opposable.
- o la création d'annexes\* est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur Nh, pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

- o l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à l'emprise au sol à la date à partir

de laquelle le PLU est opposable.

- o Une seule nouvelle annexe non à usage d'habitation (garage, abri de jardin,...) dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sera autorisée à compter de la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées\* affectées ni à l'habitation, ni à une activité ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

*Il n'est pas fixé de règle en cas d'aménagement ou de réhabilitation dans le volume existant sans changement de destination d'une construction existante.*

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

### **a) Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°20 : passerelle sur le Grand Morin
- n°25 : moulin vieux - 7, rue des prés
- n°36 : la gare et sa halle

Ces bâtiments devront être préservés.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

### **b) Toitures**

#### **Pentes**

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments dont la ou les pentes sont comprises entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions à usage d'habitation.

## Couleurs et matériaux

A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

### c) Percements

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

### d) Ouvertures de toit

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastree, sans saillie.

La somme des largeurs des percements ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

### e) Parements extérieurs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ravalement sera du point de vue de la technique d'application, uniforme.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter au ton traditionnel de la commune. Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de type ton pierre blanche ou grège (gris-beige).

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

### f) Vérandas

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant:

– soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;

– soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux des constructions voisines.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les matériaux de toiture seront de type zinc, tuile ou élément verrier.

Pour les vérandas qui occupent au plus une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisé comme matériau de toiture, le polycarbonate triple épaisseur.

Les matériaux de type tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

### g) Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.60m.

Clôtures sur voies ou cours communes :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté ou non de grilles simples métalliques ou de type bois à barreaudage vertical : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,60 mètre. **Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.**
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur



du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.

#### En limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut.
- soit d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. La hauteur du soubassement n'excédera pas 0,60 m de haut ;
- soit de panneaux de bois.

Sur le domaine public, les cours communes et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les éléments et matériaux hétéroclites comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses et haies artificielles.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les panneaux de bois préfabriqués.

#### **h) Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Tout accessoire de climatisation ou de type parabole sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement aura été particulièrement justifiée.

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

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

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 15 m<sup>2</sup> par emplacement, hors dégagement, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2.5 mètres.

Il doit 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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'Urbanisme.

Le trottoir devra être adapté au passage de véhicule (bateau) pour toutes voiries publiques et privées et revêtu d'un matériau traditionnel (type enrobé,...) dans le cas d'une voirie privée.

#### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage de logements :**

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement de constructions existantes et s'il n'y a pas de

réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA12 par catégorie conservée, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création sur la parcelle du logement, d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins, hormis pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>,
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>,
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements.

#### **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Dans le cas de construction neuve, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Dispositions inscrites au plan de zonage :**

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

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

- Malgré toutes dispositions contraires, cet article entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R. 421-23.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger ou plantation d'alignement au titre de l'article L.123-1.5 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

#### **Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et aux « plantations d'alignement »**

Tout individu abattu au sein d'un « espace paysager à protéger » ou d'une « plantation d'alignement », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger » ou d'une « plantation d'alignement », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

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

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

**Surfaces en pleine terre :** 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre\*.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre les espaces agricoles principalement représentés sur le plateau. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

Une partie de cette zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI)** de la vallée du Grand Morin partie aval (approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006).

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que «espace paysager à protéger» en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un «espace paysager à protéger» identifiés en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités artisanales, industrielles, et de bureaux,
- Les activités commerciales, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les entrepôts, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement hôtelier sauf cas visé à l'article A.2.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A.2.

#### ***Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »***

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' «espace paysager à protéger ».

#### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

En zone A, sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone A :

- l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux, etc.) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromet pas le caractère de la zone,
- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient liées et nécessaires à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les constructions neuves liées à une exploitation agricole existante doivent être implantées à une distance inférieure à 50 m du corps de ferme sur l'unité foncière de l'exploitation, sauf contraintes techniques justificatives (telles que présence d'une canalisation de gaz, d'eau ou d'électricité, d'un cours d'eau, d'un fossé, etc.).
- les entrepôts, à condition que leur création soit liée et nécessaire aux activités agricoles,

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les infrastructures permettant la desserte des constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif des zones riveraines.

### ***Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »***

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'e espace paysager à protéger» sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'e espace paysager à protéger» est autorisé.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante 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, de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **VOIES**

En cas de création d'une ou plusieurs voies privées ou publiques de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution (notamment pour le ramassage des ordures ménagères) 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.

La largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à 4 mètres au minimum.

## **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire 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 mis hors circuit lorsque la construction sera

directement raccordée au réseau quand il sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Usées devra être contrôlée par un service pouvant en évaluer sa conformité.

#### **- Eaux pluviales**

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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.

A l'achèvement des travaux, la conformité de l'infiltration des Eaux Pluviales devra être contrôlée par un service compétent.

#### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

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

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement, ou égal à celui d'une construction voisine existante.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 436 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment

(faîtage) à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 15 mètres de hauteur totale au faîtage pour les constructions à usage agricole.
- 8 mètres de hauteur totale au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

*Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les séchoirs, les silos, etc.*

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

### **a) Bâtiments remarquables**

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui vise à préserver ces derniers. Il s'agit de :

- n°30 : puits - parcelle 218, voie communale N°2 de Magny-le-Hongre à Saint Germain

Cette construction devra être préservée.

Les aménagements et extensions de ces constructions repérées au plan de zonage devront respecter le style architectural existant.

Pour rappel, toute modification de ces constructions existantes doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

### **b) Toitures**

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

A l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, les toitures à pente des constructions doivent être recouvertes par des matériaux de type tuile en terre cuite ou des matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>.

Ces matériaux ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30° et 45°.

### **c) Parements extérieurs**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

De manière générale sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

### **d) Clôtures**

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Les clôtures devront être constituées d'un grillage et/ou d'une haie vive.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

### **e) Les constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles**

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert). Le blanc pur est interdit.



## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable dans le cadre d'aménagement ou d'extension mesurées de constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

**Pour la construction de tout nouvel immeuble d'habitation**, il devra être prévu au moins une place de stationnement vélo pour trois logements.

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les éléments du paysage à préserver et les cheminements existants ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5 7 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

### ***Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »***

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un «espace paysager à protéger», après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un «espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

Les haies vives autorisées à l'article 11 ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Des écrans végétaux devront être réalisés aux abords des bâtiments agricoles, en tenant compte des contraintes techniques et de fonctionnement. Ces derniers associeront des arbres de haut jet, des arbres traités en cépée et des arbustes, avec un mélange d'essences régionales à feuilles caduques et à feuilles persistantes.

## **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.