

Département de Seine-et-Marne



Commune de Pomponne

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Règlement

PLU approuvé par DCM du 23 mai 2008

Modification n° 1 approuvée par DCM du 24 septembre 2010

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	30
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	38
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	47
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	51
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	52
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	60
ANNEXE 1 - DEFINITIONS, EXPLICATIONS, COMMENTAIRES	66
ANNEXE 2 - SOLS ARGILEUX - RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT	70
ANNEXE 3 - TEXTES OFFICIELS	73
CODE CIVIL	73
Article 682	73
Code Forestier	73
Article L.311-1	73
Article R. 311-1	73
Arrêté du 11 juin 2003 n° 2003/DDAF/SFEE/117 du Préfet de Seine et Marne	74
Article 1er	74
Article 2	74
Code de l'urbanisme	74
Article L 123-1	74
Article L 123-1-1	76
Article L 130-1	76
Article R 123-10	77
Article R 123-10-1	77
Article R 130-1	77
Article R 421-12	78
ANNEXE 4 - EMBLEMES RESERVES	79

Note : dans le texte du règlement, les changements apportés par la modification sont surlignées en jaune

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Pomponne.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : Zone urbaine ancienne qui comporte deux secteurs UAa et UAb.
- **La zone UB** : Zone urbaine à vocation mixte qui comporte principalement de l'habitat. Cette zone comprend quatre secteurs UBa, UBb, UBc et UBc1.
- **La zone UC** : Zone urbaine à vocation mixte d'habitat, d'activités et de commerces.
- **La zone UD** : Zone urbaine de faible densité. Cette zone comprend un secteur UD1.
- **La zone UE** : Zone d'équipements publics réservée à la gare de Lagny-Thorigny-Pomponne.

2- Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ».

3 - Les zones naturelles (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « N ».

La zone « N » comporte quatre secteurs :

- Le secteur Nc, naturel accueillant des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le secteur NI, naturel à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air.
- Le secteur Ns, naturel à vocation principale de sports et de loisirs.
- Le secteur Nj, naturel à vocation principale de jardin.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent en annexe au présent règlement et sur la légende du plan de zonage.

Chaque chapitre comporte les quatorze articles suivants :

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

- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

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

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE IV - PERMIS DE DÉMOLIR

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir.

ARTICLE V - RAPPEL DES TEXTES

Les clôtures

Les dispositions de l'alinéa c) de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les zones urbaines du territoire communal.

Les vestiges archéologiques

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

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

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

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

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

Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**. (Voir l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme en annexe 3)

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

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

Les défrichements

Les défrichements ne concernent que les bois soumis au code forestier ; il s'agit :

- Des forêts appartenant à l'Etat ou à une collectivité publique (biens relevant du régime forestier),
- Des bois et forêts privées dont la superficie d'un seul tenant est supérieure ou égale à 1 ha en Seine et Marne ; sont également concernés sous certaines conditions les boisements des parcs clos attenants à une habitation.

Constitue un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire directement ou indirectement l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Tout défrichement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Voir en annexe 3 les articles L.311-1 et R. 311-1 du code forestier et l'arrêté préfectoral du 11 juin 2003 qui définit les seuils à partir desquels une autorisation est nécessaire en Seine et Marne.

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

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du tissu urbain de Pomponne. Elle regroupe les quartiers « le Village » et « Quai de Marne – Gare ».

Elle est décomposée en deux secteurs : UAa et UAb qui présentent des règles particulières en termes d'implantation des constructions.

Le secteur UAa est situé en entrée de ville Est en bordure de la Gare SNCF (quartier « Quai Bizeau – Gare »).

Le secteur UAb est situé le long de la rue de Paris au Sud du Château (quartier « le Village »).

La zone UA est concernée par le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne.

Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage font l'objet des protections précisées à l'article R.130.1 du code de l'urbanisme (voir Titre I, article 5).

UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions à vocation d'industrie.
- 1.2 - Les constructions à vocation d'entrepôt.
- 1.3 - Les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4 - Les constructions à vocation d'artisanat ne répondant pas aux conditions de l'article 2.2
- 1.5 - Les opérations groupées de plus de 10 logements ne répondant pas aux conditions de l'article 2.4.
- 1.6 - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.7 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76.663 du 19 juillet 1976) telles que les activités industrielles et artisanales polluantes présentant des dangers ou des inconvénients divers (risques d'explosions, de rejets toxiques, de pollution de l'air et des eaux ou des nuisances de bruit.)
- 1.8 - Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du **PPRI** (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le **27 novembre 2009**.
- 1.9 - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.10 - Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² ne répondant pas aux conditions de l'article 2.7.
- 1.11 En zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

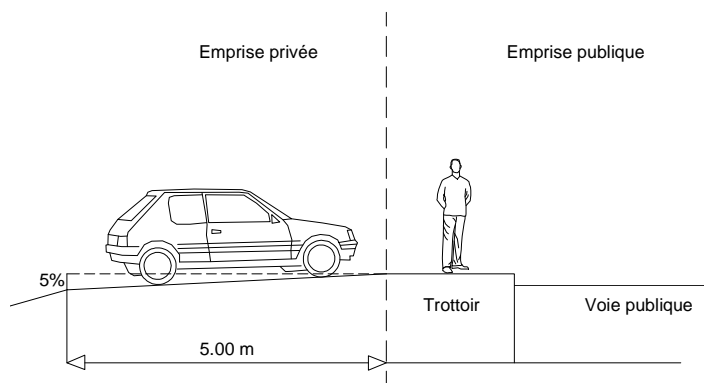
Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

- 2.1 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- 2.2 - Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration à condition qu'il soit prévu un local poubelle assurant le tri sélectif.
- 2.3 - Les constructions à vocation d'activité artisanale compatible avec le voisinage et présentant peu de nuisances sonores, olfactives et environnementales.
- 2.4 - Les opérations groupées de logements, de plus de 700 m² de S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette), doivent comporter un minimum de 140 m² de S.H.O.N, par tranche de 700 m², affectés à du logement social réalisé avec des prêts aidés de l'Etat.
- 2.5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre et dans la limite de la hauteur prévue à l'article UA 10.
- 2.6 - Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.
- 2.7 Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, **à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.**
- 2.8 - Dans le secteur UAa :
 Tout projet de construction nouvelle ou toute opération d'aménagement devra mettre en place des mesures hydrauliques correctives et répondre aux exigences de la conservation des capacités de stockage et de l'incidence nulle sur les conditions d'écoulement.

UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- 3.2- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
 - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
 - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas ni gêne, ni risque pour la circulation.
- 3.4- Dans le cas de terrain en pente, l'accès véhicule de l'unité foncière devra comporter une pente maximale de 5% sur une distance de 5 mètres depuis l'emprise de l'espace public.



- 3.5- Pour les équipements ou activités accueillant des personnes à mobilité réduite, leur accès sera facilité.

UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

4.2.1- Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

4.2.3- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.

4.2.4- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage.

4.2.5- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

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

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, d'artisanat, de restauration et d'hôtellerie doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif.

4.5- Combustibles

Les cuves de stockage des combustibles de chauffage doivent être enterrées dans l'enceinte de la parcelle ou intégrées dans la construction.

En cas d'impossibilité technique d'enterrement, les cuves implantées en surface doivent être masquées par un traitement paysager.

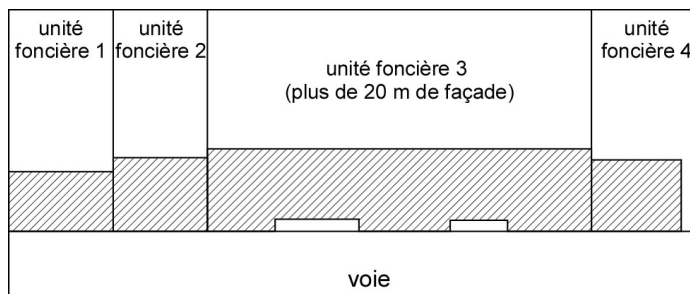
UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1- Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Toutefois, lorsque le linéaire de façade sur rue mesure plus de 20 m, une implantation comportant un ou des retraits partiels sur une profondeur de quelques mètres devra être réalisée pour créer une composition architecturale diversifiée.

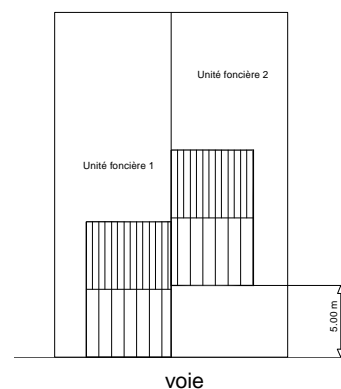


6.2- Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toutefois, lorsque le linéaire de façade sur rue mesure plus de 20 m, une implantation comportant un ou des retraits partiels sur une profondeur de quelques mètres devra être réalisée pour créer une composition architecturale diversifiée.



6.3- Dans toute la zone :

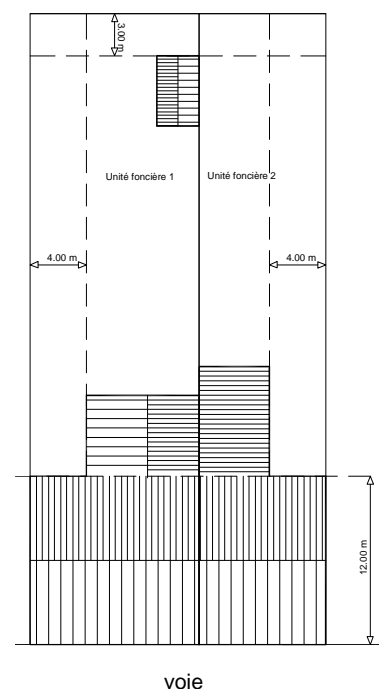
Les règles des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

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

7.1- Dans le secteur UAa :

Dans une bande de 12 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le linéaire de façade sur rue mesure plus de 20 m, une rupture dans la continuité (par ex par création d'un porche) devra être ménagée pour créer une composition architecturale diversifiée. Il devra être créé une rupture par tranche commencée de 40 m de façade.

Au delà de la bande de 12 mètres, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres sur une des limites séparatives latérales de propriété.



7.2- Dans le secteur UAb :

Dans une bande de 12 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées sur une des deux limites séparatives.

7.3- Dans toute la zone UA :

Lorsque la façade comporte des vues directes, la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ». Est assimilée à une vue directe dans une façade toute ouverture dans le pan de toiture coiffant cette façade dont la hauteur d'appui est inférieure à 1,8 m.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

Les annexes de moins de 15 m² peuvent être implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives latérales
- soit avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

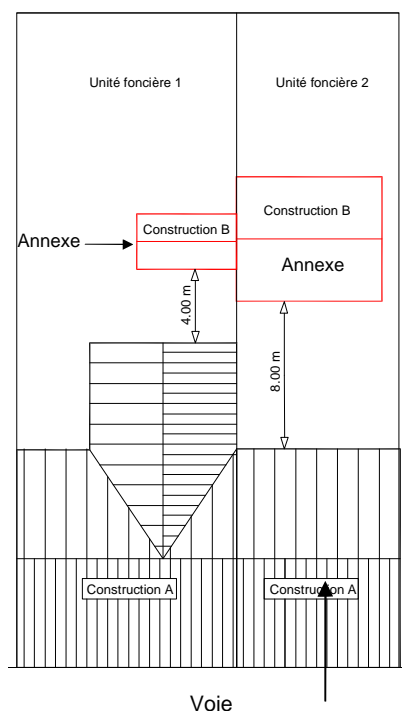
Les règles des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

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

8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à 4 mètres dans le cas d'une construction annexe d'une surface de 20 m² maximum.

8.2- Les règles de l'article 8.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.



UA 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1- L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder :

- Dans le secteur UAa, 50% de la superficie du terrain constructible.
- Dans le secteur UAb, 30 % de la superficie du terrain constructible.

9.2- Les règles de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UA 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et ouvrages doit être respectée en tous points. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques et cheminées de moins de 1 m de hauteur au dessus de la terrasse ne sont pas pris en compte pour sa mesure ; en cas de toiture à pentes, la hauteur maximale est mesurée au faîtage, sans prendre en compte les cheminées. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ; toutefois, en cas de déblai, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme obtenue après travaux.

- 10.1- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **12 mètres**.
- 10.2- La hauteur des annexes d'une surface **inférieure ou égale à 20 m²**, est limitée à 4 mètres
- 10.3- Les dispositions de l'article 10.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.

UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1- Règles générales**

- 11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

11.2- Toitures et ouvertures de toit

- 11.2.1- Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°.
- 11.2.2- Les toitures doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite. **Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)**
- 11.2.3- Les toits terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés dans le but de mettre en œuvre **les dispositifs édictés par les normes H.Q.E (Haute Qualité Environnementale) ; les édifices et équipements implantés sur les toits terrasses doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades de la construction.**
- 11.2.4- Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des annexes implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées et **pour les vérandas ; ces dernières peuvent être couvertes par un vitrage.**
- 11.2.5- La pente et les matériaux des toitures des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

- 11.2.6- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des **lucarnes, fenêtres ou châssis de toit en façades latérales ou postérieure**.
- 11.2.7- Les pans coupés sur les toitures sont autorisés pour les constructions implantées à l'alignement de deux voies formant un carrefour.

11.3- Matériaux des constructions

- 11.3.1- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (**briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre**, etc.) est interdit.
- 11.3.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastel ou claires.
- 11.3.3- La couleur et la nature des matériaux de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.4- Ouvertures

La forme et le nombre des ouvertures de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

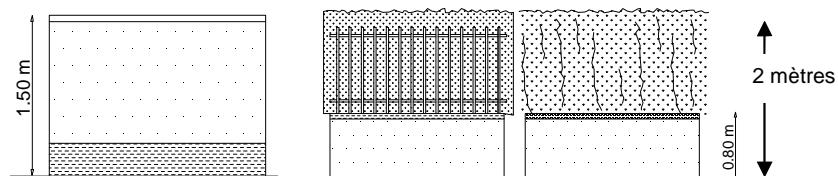
11.5- Modénatures

Les éléments de modénatures et d'ornements présents sur la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.6- Clôtures

Les clôtures en zone rouge (RA et RB) et en zone bleue devront être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

- 11.6.1- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (**briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre**, etc.) est interdit.
- 11.6.2- Le long de la rue de Paris, la clôture sur rue doit être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.
- 11.6.3- La clôture sur les autres rues doit être constituée soit :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.
 - d'un muret bas de **0,80 mètre maximum** surmonté ou non d'un système à claire-voie ou doublé d'une haie, constituant une hauteur globale maximale de 2 mètres.
- 11.6.4- La clôture des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, doit être constituée d'un grillage ou d'un système à claire-voie laissant la libre circulation des eaux de ruissellement.
- 11.6.5- Les **plaques pleines préfabriquées en béton** sont interdites pour la réalisation des clôtures.



11.6.6- Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.

11.6.7- Les clôtures et portails, classés au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable et identifiés au plan de zonage, doivent être maintenus à l'identique.

11.7- Enseignes

Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la volumétrie de la construction.

UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.

12.1.2 Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1.3 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification ; en particulier, la création de nouvelles pièces principales dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.2- Nombre de places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les places commandées (Cf. définition dans lexicque p 68) ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.1 - les constructions à vocation d'habitat

- Il est exigé par logement :

superficie du logement (SHON)	moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	plus de 150 m ²
nombre de places à créer	1	1,5	2,5	3,5

- Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est n'exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

- Le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessus sera, pour les collectifs, augmenté de 20% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.
- Un local vélo d'une surface minimum de 8 m² est également exigé pour les constructions de logements collectifs.

12.2.2 - les constructions à vocation de bureaux, services et locaux professionnels

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) dans l'enceinte de l'unité foncière.
- Un local vélo d'une surface de 8 m² est également exigé.

12.2.3 - les constructions à vocation d'artisanat

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) dans l'enceinte de l'unité foncière.
- Un local vélo d'une surface de 8 m² est également exigé.

12.2.4 - les constructions à vocation de commerces, d'hôtellerie ou de restauration

Le nombre de places de stationnement et aires de livraisons ou de convoyeurs de fonds seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, précisant s'il y a lieu ou non de prévoir des aires de stationnement pour les deux roues.

12.2.5 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places et la surface de stationnement sera déterminée et imposé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

12.2.6 - les équipements scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, et sociaux

Le nombre de places et la surface de stationnement sera déterminée et imposé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

12.3- Cas particuliers

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et essences équivalentes.

- 13.2- Les espaces verts (cf. définition dans lexicque p 67) doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière, **sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant dans le secteur UAb.**
- 13.3- Les espaces verts doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 80 m² d'espace vert.
- 13.4- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.
- 13.5- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.
- 13.6- **Au cas où l'implantation de la construction respecte une marge de reculement par rapport à la voie, une bande végétale doit être réalisée obligatoirement le long de la clôture sur voie.**

UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers résidentiels des « Cornouillers », du « Village » et du « Coteau – Le Grimpé ».

Elle est décomposée en quatre secteurs UBa, UBb, UBc et UBc1.

Le secteur UBa est situé au Nord-Est du territoire. Il correspond au quartier des « Cornouillers » qui a été réalisé sous la forme d'un lotissement.

Le secteur UBb est situé au nord du quartier des « Cornouillers » et à l'Ouest du quartier du « Village ». Ce secteur correspond à une forme urbaine particulière de logement collectif.

Le secteur UBc est situé dans les quartiers du « Coteau-Le Grimpé » et du « Village ». Ce secteur correspond à de l'habitat individuel formant un tissu urbain de moyenne densité.

Le secteur UBc1 est situé dans le quartier du « Coteau-Le Grimpé ». Ce secteur correspond à un cœur d'îlot très faiblement urbanisé au centre du quartier.

Ce secteur est entièrement couvert par un Périmètre d'Attente du Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G) défini en application des dispositions de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

Les secteurs UBc et UBc1 sont concernés par les zones d'aléas fort et moyen (zones rouges et oranges) concernant les risques de mouvements de terrains liés à la présence d'argile.

Dans ces secteurs, toute nouvelle construction devra se conformer aux recommandations annexées au présent règlement (annexe 2) afin de prendre en compte ces risques géologiques.

La zone UB est concernée par le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne ainsi que par une servitude de canalisation de transport de gaz.

Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage font l'objet des protections précisées à l'article R.130.1 du code de l'urbanisme (voir Titre I, article 5).

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Dans le secteur UBa :

- 1.1.1 Les constructions à vocation d'habitat.
- 1.1.2 Les constructions à vocation d'entrepôt.
- 1.1.3 Les constructions à vocation d'artisanat.
- 1.1.4 Les constructions à vocation de commerce.
- 1.1.5 Les constructions à vocation d'industrie.
- 1.1.6 Les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.1.7 Les constructions à vocation d'hôtellerie et de restauration.
- 1.1.8 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.1.9 Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.1.10 Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du **PPRI** (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le **27 novembre 2009**.

1.1.11 Les exhaussements et affouillements.

1.1.12 Les extensions sous forme de vérandas ne répondant pas aux conditions de l'article 2.1.1.

1.1.13 Les constructions annexes ne répondant pas aux conditions de l'article 2.1.2.

1.2 Dans le secteur UBb :

1.2.1 Les constructions à vocation d'entrepôt.

1.2.2 Les constructions à vocation d'artisanat.

1.2.3 Les constructions à vocation de commerce.

1.2.4 Les constructions à vocation d'industrie.

1.2.5 Les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière.

1.2.6 Les constructions à vocation d'hôtellerie et de restauration.

1.2.7 Les opérations groupées de plus de 10 logements ne répondant pas aux conditions de l'article 2.2.1.

1.2.8 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.2.9 Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2.10 Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.

1.2.11 Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² ne répondant pas aux conditions de l'article 2.6.

1.3 Dans le secteur UBc :

1.3.1 Les constructions à vocation d'entrepôt.

1.3.2 Les constructions à vocation d'artisanat ne répondant pas aux conditions de l'article 2.3.1.

1.3.3 Les constructions à vocation de commerce ne répondant pas aux conditions de l'article 2.3.2.

1.3.4 Les constructions à vocation d'industrie.

1.3.5 Les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière.

1.3.6 Les constructions à vocation d'hôtellerie et de restauration ne répondant pas aux conditions de l'article 2.3.2.

1.3.7 Les opérations groupées de plus de 10 logements ne répondant pas aux conditions de l'article 2.3.7.

1.3.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76.663 du 19 juillet 1976) telles que les activités industrielles et artisanales polluantes présentant des dangers ou des inconvénients divers (risques d'explosions, de rejets toxiques, de pollution de l'air et des eaux ou des nuisances de bruit.)

1.3.9 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1.3.10 Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.3.11 Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.

1.3.12 Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² ne répondant pas aux conditions de l'article 2.6.

1.4- Dans le secteur UBc1

Toutes les constructions ou installations ne répondant pas aux conditions de l'article 2.4.

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, en zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit.

Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

2.1 Dans le secteur UBa :

2.1.1 Les extensions sous forme de vérandas à condition que leur surface soit inférieure ou égale à 20 m².

2.1.2 Les constructions annexes à condition qu'elles aient une surface inférieure ou égale à 15 m².

2.1.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

2.2 Dans le secteur UBb :

2.2.1 Les opérations groupées de plus de 10 logements doivent comporter un minimum de 2 logements sociaux réalisés avec des prêts aidés de l'Etat. et un emplacement aménagé en bordure de voirie de manière à faciliter le ramassage des ordures ménagères sans empiéter sur la voie publique.

2.2.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

2.3 Dans le secteur UBc :

2.3.1 Les constructions à vocation d'activité artisanale compatible avec le voisinage et présentant peu de nuisances sonores, olfactives et environnementales.

2.3.2 Les constructions à vocation de commerce, d'hôtellerie et de restauration sont autorisées uniquement le long de la RD 334.

- 2.3.3 Les constructions à vocation d'activités artisanales ayant une superficie de plus de 80 m² sont autorisées uniquement le long de la RD 334. Dans le reste du secteur UBc, les constructions à vocation d'activités artisanales doivent présenter une surface hors œuvre nette inférieure à 80 m²
- 2.3.4 Pour les constructions à vocation d'activité artisanale, il devra être prévu un local poubelle assurant le tri sélectif.
- 2.3.5 Les constructions à vocation de commerce autorisées à le long de la RD 334 à condition que la surface commerciale soit inférieure à 200 m² et qu'il soit prévu un local poubelle assurant le tri sélectif.
- 2.3.6 Les constructions à vocation d'hôtellerie et de restauration autorisées à le long de la RD 334 à condition qu'il soit prévu un local poubelle assurant le tri sélectif.
- 2.3.7 Les opérations groupées de plus de 10 logements doivent comporter un minimum de 2 logements sociaux réalisés avec des prêts aidés de l'état.
- 2.3.8 La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

2.4 Dans le secteur UBc1 :

Toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) figurant dans le Périmètre d'Attente du Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A G) défini en application des dispositions de l'article L123-2 du code de l'urbanisme.

2.5 Dans les secteurs UBb, UBc et UBc1 :

Les constructions et les occupations du sol doivent être compatibles avec les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).
Tout projet de construction nouvelle ou toute opération d'aménagement devra mettre en place des mesures hydrauliques correctives et répondre aux exigences de la conservation des capacités de stockage et de l'incidence nulle sur les conditions d'écoulement.

2.6 Dans l'ensemble de la zone

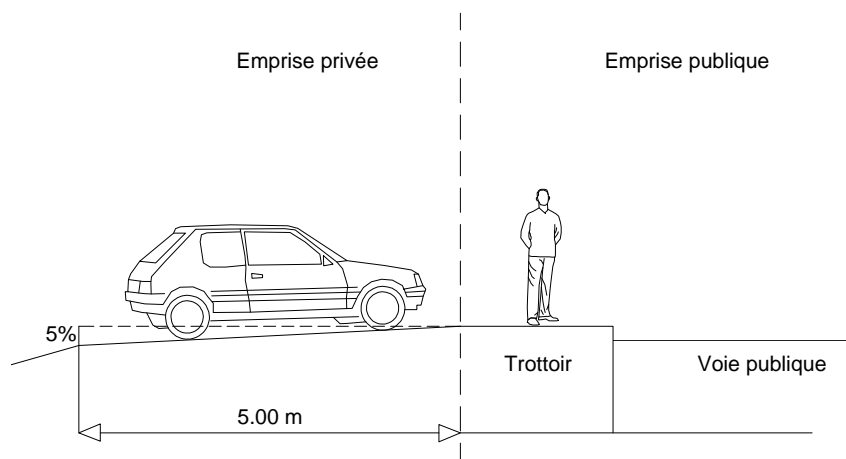
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, **à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.**

UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- 3.2- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
 - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas ni gêne, ni risque pour la circulation.

- 3.4- Dans le cas de terrain en pente, l'accès véhicule de l'unité foncière devra comporter une pente maximale de 5% sur une distance de 5 mètres depuis l'emprise de l'espace public.



- 3.5- Pour les équipements ou activités accueillant des personnes à mobilité réduite, leur accès sera facilité.

UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

- 4.2.1- Toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.2.2- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- 4.2.3- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.
- 4.2.4- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage.
- 4.2.5- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

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

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, de restauration, d'hôtellerie et d'artisanat doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif.

4.5- Combustibles

Les cuves de stockage des combustibles de chauffage doivent être enterrées dans l'enceinte de la parcelle ou intégrées dans la construction.

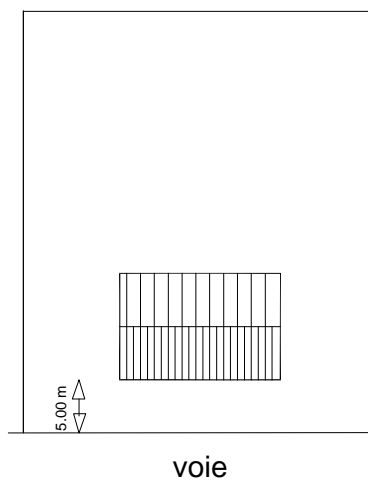
En cas d'impossibilité technique d'enterrement, les cuves implantées en surface doivent être masquées par un traitement paysager.

UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

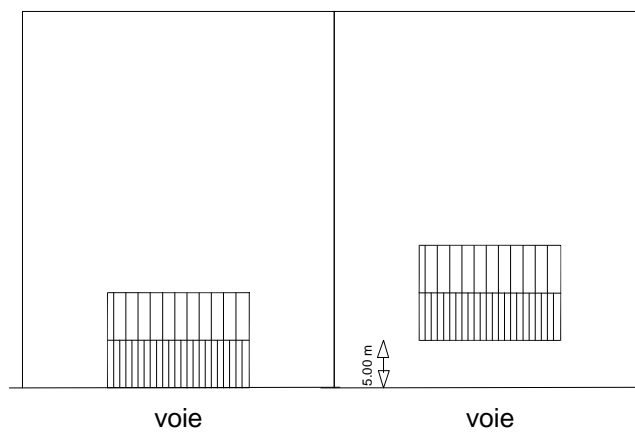
UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1- Dans les secteurs UBa, UBb et UBc1 :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

**6.2- Dans le secteur UBc:**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres

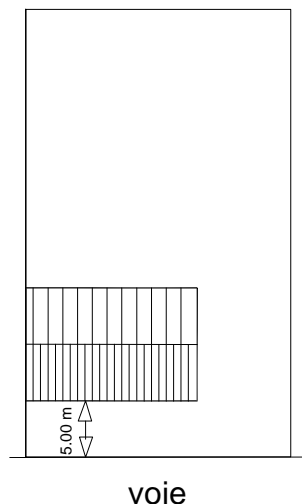


6.3- Dans toute la zone :

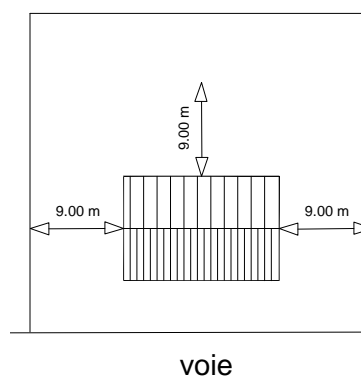
Les règles des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives7.1- Dans le secteur UBa :

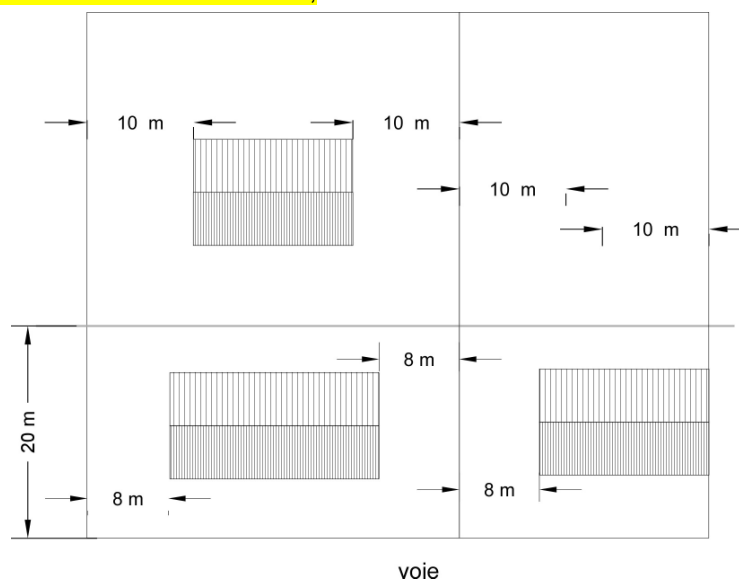
- 7.1.1 Les constructions doivent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales de propriété.
- 7.1.2 Elles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

7.2- Dans les secteurs UBb et UBc1 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 9 mètres de toutes les limites séparatives de propriété.

7.3- Dans le secteur UBc :

- Dans une bande de 20 m à partir de la limite de la voie, les constructions doivent être implantées :
 - soit avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives de propriété lorsque la façade concernée comporte des baies,
 - soit sur la limite séparative latérale de propriété ou avec un retrait minimum de 2,5 mètres de cette limite séparative lorsque la façade concernée est aveugle



- Au-delà de la bande des 20 m, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres des limites séparatives

7.4- Dans toute la zone:

Les annexes de moins de 20 m² peuvent être implantées:

- sur une des deux limites séparatives latérales
- sur la limite séparative de fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au minimum de 2,5 mètres par rapport à la limite séparative.

Lorsque la façade comporte des vues directes, la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ». Est assimilée à une vue directe dans une façade toute ouverture dans le pan de toiture coiffant cette façade dont la hauteur d'appui est inférieure à 1,8 m.

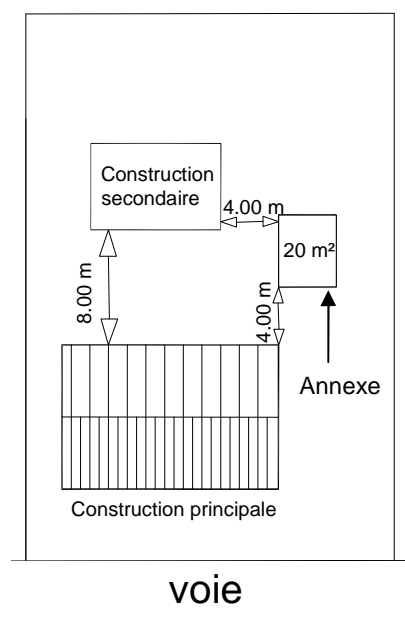
7.5- Les règles des articles 7.1 à 7.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

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

8.1- Dans les secteurs UBb et UBc :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à 4 mètres dans le cas d'une construction annexe d'une surface de 20 m² maximum.



8.2- Les règles de l'article 8.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UB 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1- Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

9.2- Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

9.3- Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

9.4- Dans le secteur UBc1 :

Sans objet.

9.5- Dans toute la zone :

Les règles des articles 9.1, 9.2, 9.3 et 9.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UB 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et ouvrages doit être respectée en tous points. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques et cheminées de moins de 1 m de hauteur au dessus de la terrasse ne sont pas pris en compte pour sa mesure ; en cas de toiture à pentes, la hauteur maximale est mesurée au faîtage, sans prendre en compte les cheminées.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ; toutefois, en cas de déblai, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme obtenue après travaux.

10.1- Dans le secteur UBa :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres et 3,5 mètres pour les annexes.

10.2- Dans le secteur UBb :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 mètres.

10.3- Dans le secteur UBc :

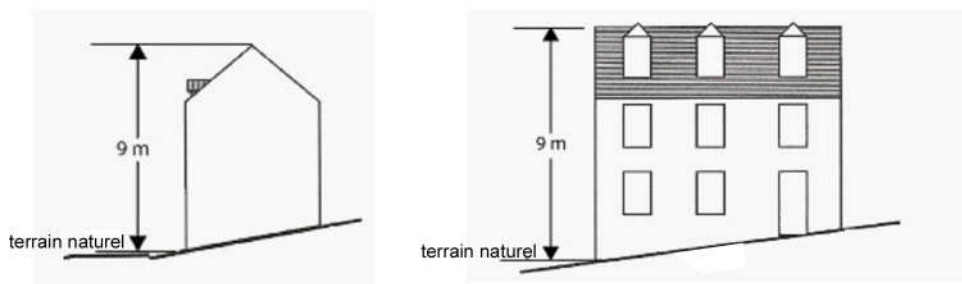
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

10.4- Dans le secteur UBc1 :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4 mètres.

10.5 Dans toute la zone :

10.5.1 Pour les terrains en pente présentant un dénivelé de plus de 1 mètre, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.



10.5.2 Les dispositions des articles 10.1 à 10.5.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.

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

11.1- Règles générales

11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature

ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4- Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

11.2- Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45° ; Toutefois, dans le secteur UBc, des dispositions différentes peuvent être admises à condition qu'elles soient compatibles avec une insertion harmonieuse de la construction dans son environnement.

11.2.2 Les toitures doivent être couvertes par des matériaux de bonne qualité ; les matériaux tels que le fibrociment brut en plaques ondulées, la tôle ondulée galvanisée ou plastique sont interdits. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2.3 Les toits terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés dans le but de recevoir les dispositifs édictés par les normes H.Q.E (Haute Qualité Environnementale) ; les édifices et équipements implantés sur les toits terrasses doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades de la construction.

11.2.4 Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des annexes implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées et pour les vérandas ; ces dernières peuvent être couvertes par un vitrage.

11.2.5- La pente et les matériaux des toitures des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.2.6- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes, fenêtres ou châssis de toit en façade postérieure ou latérale.

11.3- Matériaux des constructions

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

1.3.2 Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastel ou claires.

1.3.3 La couleur et la nature des matériaux de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

1.3.4 Dans le secteur UBa :
La couleur et la nature des matériaux de la façade sur rue des constructions existantes doivent être maintenus à l'identique.

11.4- Ouvertures, terrasses accessibles

11.4.1 La forme et le nombre des ouvertures de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

- 11.4.2 Les terrasses accessibles situées en limites séparatives doivent être munies d'un pare vue opaque de 1,8 m de hauteur minimum qui sera pris en compte pour la vérification du respect de la règle de hauteur maximum de la construction.

11.5- Modénatures

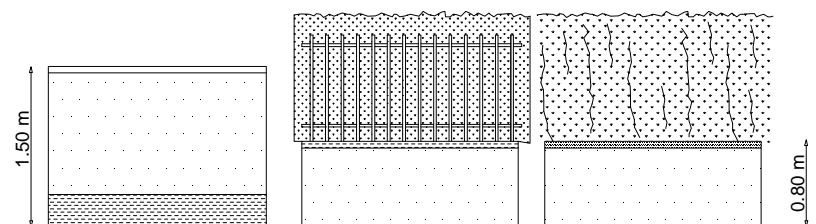
- 11.5.1- Les éléments de modénatures et d'ornements présents sur la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.6- Clôtures

Les clôtures en zone rouge (RA et RB) et en zone bleue devront être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

- 11.6.1 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

- 11.6.2- La clôture sur rue doit être constituée soit :
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.
 - d'un muret bas de 0,80 mètre maximum surmonté ou non d'un système à claire-voie ou doublé d'une haie, constituant une hauteur globale maximale de 2 mètres.



- 11.6.3- Les plaques pleines préfabriquées en béton sont interdites pour la réalisation des clôtures.

- 11.6.4- Les clôtures classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.6.5 Dans le secteur UBa :

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées d'un muret bas de 0,80 mètre maximum surmonté ou non d'un système à claire-voie ou doublé d'une haie, constituant une hauteur globale maximale de 1,5 mètre.

- 11.6.6 Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.

11.7- Enseignes

- 11.7.1- Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la volumétrie de la construction.

UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

- 12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit. Il devra être au moins créé 1 place par logement dans le volume construit.

- 12.1.2 Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- 12.1.3 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification ; en particulier, la création de nouvelles pièces principales dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.2- Nombre de places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les places commandées (Cf. définition dans lexicque p 68) ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.1 - les constructions à vocation d'habitat

- Il est exigé par logement :

superficie du logement (SHON)	moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	plus de 150 m ²
nombre de places à créer	1	1,5	2,5	3,5

- Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.
- Le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessus sera, pour les collectifs, augmenté de 20% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.
- Un local vélo d'une surface minimum de 8 m² est également exigé pour les constructions de logements collectifs.

12.2.2 - les constructions à vocation de bureaux

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) dans l'enceinte de l'unité foncière.
- Un local vélo d'une surface de 8 m² est également exigé.

12.2.3 - les constructions à vocation d'artisanat

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) dans l'enceinte de l'unité foncière.
- Un local vélo d'une surface de 8 m² est également exigé.

12.2.4 - les constructions à vocation de commerces, d'hôtellerie ou de restauration

Le nombre de places de stationnement et aires de livraisons ou de convoyeurs de fonds seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de

stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, précisant s'il y a lieu ou non de prévoir des aires de stationnement pour les deux roues.

12.2.5 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

12.2.6 - les équipements scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, et sociaux

Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

12.3 - Cas particuliers

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1- Dans le secteur UBa :

Les espaces verts (cf. définition en annexe p 67) doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

13.2- Dans le secteur UBb :

Les espaces verts doivent représenter au minimum 60% de l'unité foncière.

13.3- Dans le secteur UBc :

Les espaces verts doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

13.4- Dans toute la zone :

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

13.4.2 Les espaces verts doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 80 m² d'espace vert.

13.4.3 Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

13.4.4 Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Elle correspond à un tissu urbain mixte avec des formes architecturales et des vocations variées. Elle est située en entrée de ville Ouest dans le quartier le « village ».

Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage font l'objet des protections précisées à l'article R.130.1 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne.

UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les constructions à vocation d'industrie.
- 1.2- Les constructions à vocation de commerce ne répondant pas aux conditions de l'article 2.1
- 1.3- Les opérations groupées de logements, de plus de 700 m² de S.H.O.N, ne répondant pas aux conditions de l'article 2.2.
- 1.4- Les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.5- Les constructions à vocation d'artisanat ne répondant pas aux conditions de l'article 2.4
- 1.6- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.7- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76.663 du 19 juillet 1976) telles que les activités industrielles et artisanales polluantes présentant des dangers ou des inconvénients divers (risques d'explosions, de rejets toxiques, de pollution de l'air et des eaux ou des nuisances de bruit.)
- 1.8- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du **PPRI** (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le **27 novembre 2009**.
- 1.9- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.10- Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² ne répondant pas aux conditions de l'article **2.8**.

Dans l'ensemble de la zone, en zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit.

Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC 1 :

- 2.1 - **Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**
- 2.2- Les constructions à vocation de commerce à condition que la surface commerciale soit inférieure à 200 m² et qu'il soit prévu un local poubelle assurant le tri sélectif.
- 2.3- Les opérations groupées de logements, de plus de 700 m² de S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette), doivent comporter un minimum de 140 m² de S.H.O.N, par tranche de 700 m², affectés à du logement social réalisé avec des prêts aidés de l'Etat.
- 2.4- Les constructions à vocation d'habitat, d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration à condition

qu'il soit prévu un enclos ou un local poubelle assurant le tri sélectif.

- 2.4- Les constructions à vocation d'activité artisanale compatible avec le voisinage et présentant peu de nuisances sonores, olfactives et environnementales.
- 2.6- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre et dans la limite de la hauteur prévue à l'article UC 10.
- 2.7- Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI (Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009.
- 2.8- Les exhaussements et affouillement de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, **à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.**
- 2.9 Tout projet de construction nouvelle ou toute opération d'aménagement devra mettre en place des mesures hydrauliques correctives et répondre aux exigences de la conservation des capacités de stockage et de l'incidence nulle sur les conditions d'écoulement.

UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- 3.2- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres. Pour les terrains situés sur deux voies un accès sur chacune des voies pourra être autorisé sous réserve que l'accès n'engendre ni risque ni gêne à la circulation.
- 3.4- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.
- 3.5- Pour les équipements ou activités accueillant des personnes à mobilité réduite, leur accès sera facilité.

UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

- 4.2.1- Toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des

caractéristiques suffisantes.

- 4.2.2- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- 4.2.3- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.
- 4.2.4- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage.
- 4.2.5- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

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

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, de restauration, d'hôtellerie et d'activités artisanales doit être doté d'un enclos ou de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif.

4.5- Combustibles

Les cuves de stockage des combustibles de chauffage doivent être enterrées dans l'enceinte de la parcelle ou intégrées dans la construction.

En cas d'impossibilité technique d'enterrement, les cuves implantées en surface doivent être masquées par un traitement paysager.

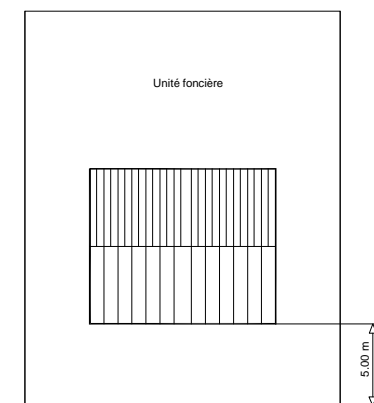
UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

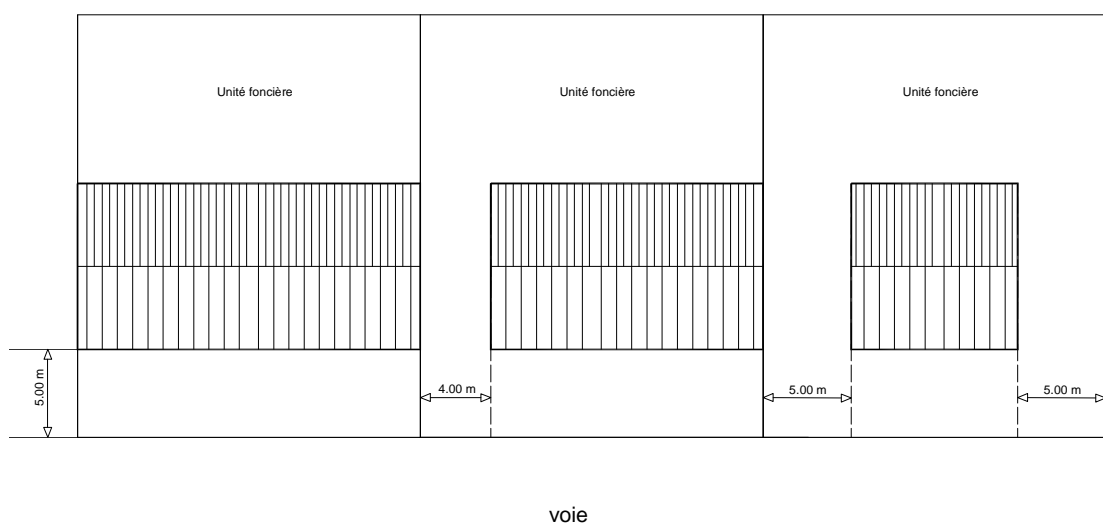
6.2- Les règles de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.



voie

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

- 7.1- Les constructions peuvent être implantées soit :
- d'une limite séparative latérale à l'autre
 - sur une limite séparative latérale avec un retrait de 4 mètres minimum sur l'autre limite,
 - avec un retrait minimum de 5 mètres sur les deux limites séparatives latérales.
- 7.2- Les annexes de moins de 20 m², peuvent être implantées sur une limite séparative. Elles doivent respecter un retrait minimum de 2,5 mètres des autres limites séparatives.
- 7.3- Lorsque la façade comporte des vues directes, la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ». Est assimilée à une vue directe dans une façade toute ouverture dans le pan de toiture coiffant cette façade dont la hauteur d'appui est inférieure à 1,8 m.



- 7.4- Les règles des articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

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

- 8.1- L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition de répondre aux conditions définies dans l'article 7.3 sur les vues directes.
- 8.2- Les règles de l'article 8.1 ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m², aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.
- 8.3- Les annexes de moins de 20 m² devront respecter un recul minimum de 3 mètres de la construction principale.

UC 9 - L'emprise au sol des constructions

- 9.1- L'emprise au sol des constructions (annexes et piscines comprises), ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain constructible.

UC 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et ouvrages doit être respectée en tous points. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques et cheminées de moins de 1 m de hauteur au dessus de la terrasse ne sont pas pris en compte pour sa mesure ; en cas de toiture à pentes, la hauteur maximale est mesurée au faîtage, sans prendre en compte les cheminées.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ; toutefois, en cas de déblai, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme obtenue après travaux.

- 10.1- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres. Toutefois, pour les terrains en pente présentant un dénivelé de plus de 1 mètre, la hauteur de ces constructions ne pourra excéder 9 mètres.
- 10.2- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 mètres.
- 10.3- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.

UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1- Règles générales**

- 11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

11.2- Toitures et ouvertures de toit

- 11.2.1- Pour les constructions à usage d'habitat, les toits terrasses sont interdits. Cependant, ils peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés avec les dispositifs édictés par les normes H.Q.E (Haute Qualité Environnementale) Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.
- 11.2.2- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 35° minimum et 45° maximum. Cependant des pentes inférieures à 30° peuvent être autorisées pour les annexes de moins de 15 m², à condition que la toiture soit masquée par un bandeau, et les vérandas.
- 11.2.3- Les toitures doivent être couvertes par des matériaux de qualité et être conçues pour s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti. Les matériaux tels que le fibrociment brut en plaques ondulées, la tôle ondulée galvanisée ou plastique sont interdits. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

- 11.2.4- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des **lucarnes, fenêtres ou châssis de toit en façade postérieure ou latérale.**

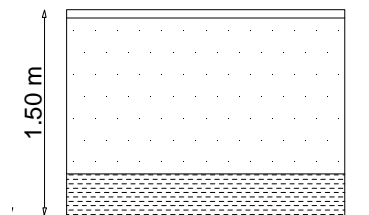
11.3- Matériaux des constructions

- 11.3.1- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (**briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre**, etc.) est interdit.
- 11.3.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastel ou claires.
- 11.3.3- Pour les constructions à usage de commerce, d'activité artisanale, d'entrepôt ou de bureau, les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment et présenteront un profil d'onde horizontale.

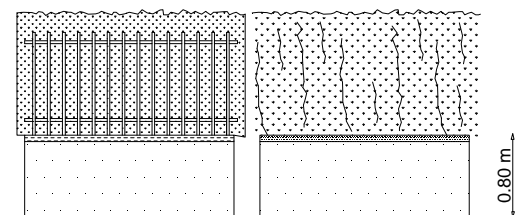
11.4- Clôtures

Les clôtures en zone rouge (RA et RB) et en zone bleue devront être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

- 11.4.1- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (**briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre**, etc.) est interdit.
- 11.4.2- Le long de la rue de Paris, la clôture sur rue doit être constituée d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.



- 11.4.3- La clôture sur les autres rues et en limite séparative doit être constituée d'un muret bas de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'un système à claire-voie ou doublé d'une haie, constituant une hauteur globale maximale de 2 mètres.



- 11.4.4- La hauteur des portails sur rue doit être comprise entre 1,5 mètre et 2 mètres.
- 11.4.5- **Les plaques pleines préfabriquées en béton sont interdites pour la réalisation des clôtures.**
- 11.4.6- Pour les constructions à usage de commerce, d'activité artisanale, d'hôtellerie et de bureau, les clôtures devront intégrer les coffrets "électricité ou gaz", les boîtes aux lettres et les locaux à poubelles, dans des éléments en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.
- 11.4.7- **Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.**

11.5- Enseignes

Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et

communale en vigueur, sans jamais dépasser la volumétrie de la construction.

UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

- 12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment – voir définition en annexe p 67), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.
- 12.1.2 Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- 12.1.3 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification ; en particulier, la création de nouvelles pièces principales dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.2- Nombre de places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les places commandées (Cf. définition dans lexicque p 68) ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.1 - les constructions à vocation d'habitat

- Il est exigé par logement :

superficie du logement (SHON)	moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	plus de 150 m ²
nombre de places à créer	1	1,5	2,5	3,5

- Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.
- Le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessus sera, pour les collectifs, augmenté de 20% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.
- Un local vélo d'une surface minimum de 8 m² est également exigé pour les constructions de logements collectifs.

12.2.2 - les constructions à vocation de bureaux

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) dans l'enceinte de l'unité foncière.
- Un local vélo d'une surface de 8 m² est également exigé.

12.2.3 - les constructions à vocation d'artisanat

- Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) dans l'enceinte de l'unité foncière.
- Un local vélo d'une surface de 8 m² est également exigé.

12.2.4 - les constructions à vocation de commerces, d'hôtellerie ou de restauration

Le nombre de places de stationnement et aires de livraisons ou de convoyeurs de fonds seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, précisant s'il y a lieu ou non de prévoir des aires de stationnement pour les deux roues.

12.2.5 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

12.2.6 - les équipements scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, et sociaux

Le nombre de places et la surface de stationnement seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

- 13.1- Les espaces laissés libres par les constructions seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain libre.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.3- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.
- 13.4- **50 %** au moins de la surface non bâtie, doit être traité en espaces verts (Cf. définition en annexe p 67).

UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à un tissu urbain résidentiel de faible densité dans un environnement très boisé. Elle est située au Nord-Ouest du territoire, dans le quartier de la « Pomponnette ». Elle comporte un secteur UD1 situé dans le couloir de la servitude des lignes électriques de Très Haute Tension.

La zone est concernée par le passage de lignes électriques THT et HT.

Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage font l'objet des protections précisées à l'article R.130.1 du code de l'urbanisme.

UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1- Dans la zone UD et dans le secteur UD1 :

- 1.1.1- Les constructions à vocation de bureau.
- 1.1.2- Les constructions à vocation d'entrepôt.
- 1.1.3- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- 1.1.4- Les constructions à vocation d'activité artisanale.
- 1.1.5- Les constructions à vocation d'hôtellerie.
- 1.1.6- Les constructions à vocation de commerce.
- 1.1.7- Les constructions à vocation d'activité agricole et forestière.
- 1.1.8- Les opérations groupées de plus de 10 logements ne répondant pas aux conditions de l'article 2.1.1.
- 1.1.9- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.1.10- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76.663 du 19 juillet 1976) telles que les activités industrielles et artisanales polluantes présentant des dangers ou des inconvénients divers (risques d'explosions, de rejets toxiques, de pollution de l'air et des eaux ou des nuisances de bruit.)
- 1.1.11- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.1.12- Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² ne répondant pas aux conditions de l'article 2.1.5.

1.2 Dans le secteur UD1 :

1.2.1- Dans les zones de danger liées aux canalisations de gaz, sont prosrites :

- ◆ en zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de la construction et de l'habitation :
 - catégories 1, 2, et 3
 - autres catégories que celles énumérées ci-dessus et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- ◆ en zone de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation :
 - catégories 1, 2, et 3

Dans les 3 zones de danger, le maire doit informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement des canalisations qu'il exploite.

1.2.2- Les constructions principales à vocation d'habitat.

1.2.3- Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2.4- Les établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation, à savoir, les structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, les structures d'hébergement et d'hôtellerie, les établissements d'enseignement, les établissements sanitaires et les établissements pénitentiaires (conformément à la réglementation de la servitude des lignes électriques de Très Haute Tension et aux décrets d'application en vigueur).

UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UD 1 :

2.1-Dans la zone UD :

2.1.1 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2.1.2- Les opérations groupées de logements de plus de 700 m² de S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette) doivent comporter un minimum de 140 m² de S.H.O.N par tranche de 700 m², affectés à du logement social réalisé avec des prêts aidés de l'Etat

2.1.3- Les annexes isolées sont admises à condition qu'elles aient une surface :

- de 20 m² au maximum, quand elles sont implantées sur une unité foncière de moins de 1 000 m²
- d'au plus 2 % de la superficie de l'unité foncière quand elles sont implantées sur une unité foncière de 1 000 à moins de 6 000 m²
- de 60 m² au maximum, quand elles sont implantées sur une unité foncière de 6 000 m² ou plus.

2.1.4- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre et dans la limite de la hauteur prévue à l'article UD 10.

2.1.5- Les exhaussements et affouillement de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.

2.2-Dans le secteur UD1 :

2.2.1 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2.2.2- L'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette)

2.2.3- Les annexes isolées sont admises à condition qu'elles aient une surface:

- de 20 m² au maximum, quand elles sont implantées sur une unité foncière de moins de 1 000 m²
- d'au plus 2 % de la superficie de l'unité foncière quand elles sont implantées sur

une unité foncière de 1 000 à moins de 6 000 m²

- de 60 m² au maximum, quand elles sont implantées sur une unité foncière de 6 000 m² ou plus.

2.2.4- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre et dans la limite de la hauteur prévue à l'article UD 10.

UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- 3.2- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès n'engendre ni gêne ni risque pour la circulation.
- 3.4- Dans le cas d'une longueur de façade supérieure ou égale à 30 mètres, deux accès véhicule sont autorisés par unité foncière.
- 3.5- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non pas par accès directs sur la voie.

UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable.

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

- 4.2.1- Sur les terrains inférieurs à 2500 m² selon les conditions de l'article 5, toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.
- 4.2.2- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- 4.2.3- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.
- 4.2.4- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage.
- 4.2.5- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de

débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

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

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Combustibles

Les cuves de stockage des combustibles de chauffage doivent être enterrées dans l'enceinte de la parcelle ou intégrées dans la construction.

En cas d'impossibilité technique d'enterrement, les cuves implantées en surface doivent être masquées par un traitement paysager.

UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

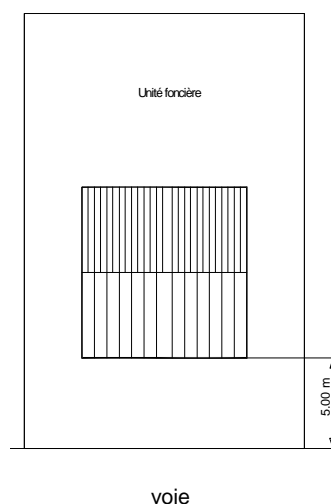
5.1- Les terrains constructibles doivent avoir une superficie minimale de 2 500 m², afin de répondre aux contraintes techniques relatives au dispositif d'assainissement individuel et préserver l'intérêt paysager de la zone au regard de l'article L123-1 / 12° du Code de l'Urbanisme.

5.2- Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1- Les constructions nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies actuelles ou projetées, communales et privées.

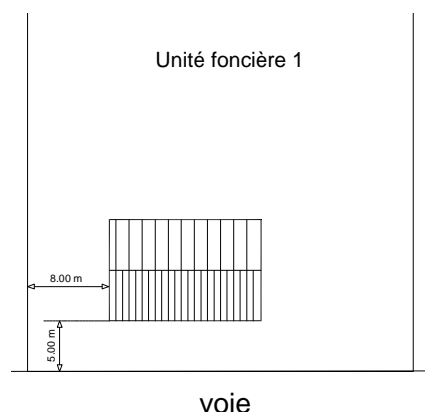
6.2- Les règles de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, en cas de reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre et en cas d'extension d'une construction existante, implantée en limite de voie.



UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 8 mètres des limites séparatives latérales.

7.2- Elles doivent, en outre, s'implanter avec un recul de 10 m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.



- 7.3- Toutefois, les annexes ayant une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de toutes les limites séparatives.
- 7.4- Les règles des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.
- 7.5- Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1- Les constructions doivent respecter entre elles une distance de 8 mètres ; toutefois, pour les annexes de moins de 20 m² cette distance minimale n'est que de 5 mètres depuis la construction principale.
- 8.2- Les règles de l'article 8.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UD 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes et piscines comprises) ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain constructible. Toutefois pour les unités foncières de moins de 2 500 m², les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

UD 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et ouvrages doit être respectée en tous points. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques et cheminées de moins de 1 m de hauteur au dessus de la terrasse ne sont pas pris en compte pour sa mesure ; en cas de toiture à pentes, la hauteur maximale est mesurée au faîtage, sans prendre en compte les cheminées. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ; toutefois, en cas de déblai, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme obtenue après travaux.

- 10.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.
- 10.2- Toutefois, la hauteur maximale des annexes de moins de 20 m² ne pourra excéder 5 mètres.
- 10.3- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.

UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

- 11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages locaux ou de la zone ou du secteur.

- 11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

11.2- Toitures et ouvertures de toit

- 11.2.1- Pour les constructions à usage d'habitation, les toits terrasses ne sont autorisés que dans le cadre d'une œuvre architecturale contemporaine. Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés en vue de mettre en œuvre les dispositifs édictés par les normes H.Q.E (Haute Qualité Environnementale) Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse. Les édicules et équipements implantés sur les toits terrasses doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades de la construction.
- 11.2.2- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 35° minimum et 45° maximum. Cependant des pentes plus faibles de 30° peuvent être autorisées pour les annexes (de moins de 20 m²), à condition qu'elles soient masquées par un bandeau, et pour les vérandas.
- 11.2.3- Les toitures doivent être couvertes par des matériaux de qualité et être conçues pour s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti. Les matériaux tels que le fibrociment brut en plaques ondulées, la tôle ondulée galvanisée ou plastique sont interdits. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)
- 11.2.4- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes, fenêtres ou châssis de toit en façade postérieure ou latérales.
- 11.2.5- La pente et les matériaux des toitures des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.3- Matériaux des constructions

- 11.3.1- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- 11.3.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastel ou claires.
- 11.3.3- La couleur et la nature des matériaux de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.4- Ouvertures

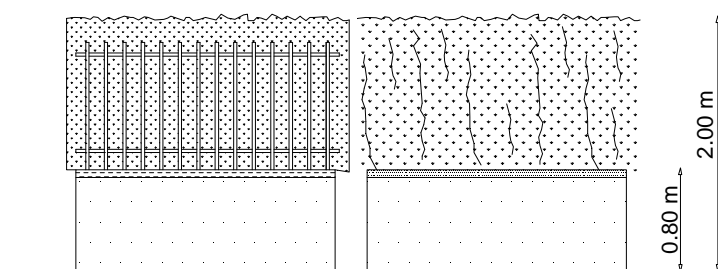
La forme et le nombre des ouvertures de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.5- Modénatures

Les éléments de modénatures et d'ornements présents sur la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.6- Clôtures

- 11.6.1- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- 11.6.2- La hauteur des portails sur rue doit être comprise entre 1,5 mètre et 2 mètres.
- 11.6.5- La clôture sur rue et en limite séparative doit être constituée d'un muret bas de 0,80 mètre maximum surmonté ou non d'un système à claire-voie ou doublé d'une haie, constituant une hauteur globale maximale de 2 mètres.



- 11.6.4- Les plaques pleines préfabriquées en béton sont interdites pour la réalisation des clôtures.
- 11.6.5- Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.

11.7- Enseignes

- 11.7.1- Les enseignes et autres signalétiques doivent respecter la réglementation départementale et communale en vigueur, sans jamais dépasser la volumétrie de la construction.

UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

- 12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment – voir définition en annexe p 67), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.
- 12.1.2 Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- 12.1.3 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification ; en particulier, la création de nouvelles pièces principales dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.2- Nombre de places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. **Les places commandées (Cf. définition dans lexicque) ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessous est fractionné, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.1 - les constructions à vocation d'habitat

- Il est exigé par logement :

superficie du logement (SHON)	moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	plus de 150 m ²
nombre de places à créer	1	1,5	2,5	3,5

- Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.
- Le nombre de places obtenu en application des règles ci-dessus sera, pour les collectifs, augmenté de 20% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.
- Un local vélo d'une surface minimum de 8 m² est également exigé pour les constructions de logements collectifs.

12.2.2 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places et la surface de stationnement sera déterminée et imposé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

12.2.3 - les équipements scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, et sociaux

Le nombre de places et la surface de stationnement sera déterminée et imposé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

- 13.1- La surface réservée aux espaces verts (cf. définition en annexe p 67) en pleine terre non construits représentera au moins 75% de la surface de l'unité foncière.
- 13.2- Les espaces laissés libres par les constructions seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.
- 13.3- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.4- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.
- 13.5- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

- 14.1 Le C.O.S est de 0,15. Il n'est toutefois pas applicable aux équipements publics.
- 14.2 Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, si une parcelle a été détaché depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur cette nouvelle parcelle que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone d'équipements publics réservée à la gare de Lagny-Thorigny-Pomponne.

UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions ou installations ne répondant pas aux conditions de l'article UE 2.

UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après :

2.1 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Sont admis, toutes les constructions, installations ou aménagements liés à la gare de Lagny-Thorigny-Pomponne.

UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3- Pour les équipements accueillant des personnes à mobilité réduite, leur accès sera facilité.

UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

4.2.1- Toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

- 4.2.2- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuración conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- 4.2.3- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.
- 4.2.4- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage.
- 4.2.5- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

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

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment à vocation d'équipement doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères.
Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif.

4.5- Combustibles

Les cuves de stockage des combustibles de chauffage doivent être enterrées dans l'enceinte de la parcelle ou intégrées dans la construction.
En cas d'impossibilité technique d'enterrement, les cuves implantées en surface doivent être masquées par un traitement paysager.

UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.

UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UE 9 - L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UE 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et ouvrages doit être respectée en tous points. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques et cheminées de moins de 1 m de hauteur au dessus de la terrasse ne sont pas pris en compte pour sa mesure ; en cas de toiture à pentes, la hauteur maximale est mesurée au faîtage, sans prendre en compte les cheminées.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ; toutefois, en cas de déblai, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme obtenue après travaux.

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

UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1- Règles générales**

11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.2- Matériaux des constructions

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

11.3- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**12.1- Règles générales**

12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics liés à la gare de Lagny-Thorigny-Pomponne, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.1.3- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.2- Nombre de places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. **Les places commandées (Cf. définition dans lexicque) ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.2.1 - les constructions à vocation de commerces, ou de restauration

Le nombre de places de stationnement et aires de livraisons ou de convoyeurs de fonds seront déterminées et imposées en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, précisant s'il y a lieu ou non de prévoir des aires de stationnement pour les deux roues.

12.2.2 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places et la surface de stationnement sera déterminée et imposé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement devront comporter un minimum d'un arbre pour 5 places.

UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N couvre la majeure partie du territoire de Pomponne. Elle comporte des espaces boisés classés et des bandes d'inconstructibilité de 50 mètres correspondant à la protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares.

Cette zone couvre en partie les ZNIEFF du Bois de Brou, du Bois de Chaalis et de la vallée de la Marne.

En dehors des espaces boisés classés figurés au plan de zonage qui font l'objet des protections précisées à l'article R.130.1 du code de l'urbanisme (voir Titre I, article 5), la zone « N » comporte quatre secteurs :

- **Le secteur Nc**, naturel accueillant des constructions et d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- **Le secteur NI**, naturel à vocation principale de tourisme et de loisirs de plein air.
- **Le secteur Ns**, naturel à vocation principale de sports et de loisirs.
- **Le secteur Nj**, naturel à vocation principale de jardin.

La zone est concernée par le passage de lignes électriques THT et HT.

La zone est concernée par le plan d'exposition au risque d'inondation de la vallée de la Marne.

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans la zone N et dans tous les secteurs :

- 1.1.1- Toutes constructions dans la bande de 50 mètres de protection des lisières forestières représentées sur le plan de zonage.
- 1.1.2- Les constructions à vocation d'habitat ne répondant pas aux conditions de l'article 2.1.
- 1.1.3- Les constructions à vocation de bureau.
- 1.1.4- Les constructions à vocation d'entrepôt.
- 1.1.5- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- 1.1.6- Les constructions à vocation d'activité artisanale.
- 1.1.7- Les constructions à vocation d'hôtellerie.
- 1.1.8- Les constructions à vocation de commerce.
- 1.1.9- Les constructions à vocation d'activité agricole.
- 1.1.10- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.1.11- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76.663 du 19 juillet 1976) telles que les activités industrielles et artisanales polluantes présentant des dangers ou des inconvénients divers (risques d'explosions, de rejets toxiques, de pollution de l'air et des eaux ou des nuisances de bruit.)
- 1.1.12- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.1.13- Les aires d'accueil des gens du voyage.

- 1.1.14- Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² ne répondant pas aux conditions de l'article 2.2.
- 1.1.15 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, en zone inondable en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdit.
Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, en application de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

1.2 - Dans la zone N et le secteur NI :

Dans les zones de danger liées aux canalisations de gaz, sont prosrites :

- ◆ en zone de dangers très graves (315 m. pour DN 900, 140 m. pour DN 500, 20 m. pour DN 150, 5 m. pour DN 80), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de la construction et de l'habitation.
 - catégories 1, 2, et 3
 - autres catégories que celles énumérées ci-dessus et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- ◆ en zone de dangers graves (415 m. pour DN 900, 195 m pour DN 500, 30 m. pour DN 150, 10 m. pour DN 80), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du code de la construction et de l'habitation.
 - catégories 1, 2, et 3

Dans les 3 zones de danger (périmètre dangers significatifs : 505 m. en DN 900, 245 m. en DN 500, 45 m. en DN150, 15 m. en DN 80), le maire doit informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement des canalisations qu'il exploite.

1.3- Dans le secteur Nc :

- 1.2.1- Les constructions principales à vocation d'habitat.
- 1.2.2- Les constructions à vocation de bureau.
- 1.2.3- Les constructions à vocation d'entrepôt.
- 1.2.4- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- 1.2.5- Les constructions à vocation d'activité artisanale.
- 1.2.6- Les constructions à vocation d'hôtellerie.
- 1.2.7- Les constructions à vocation de commerce.
- 1.2.8- Les constructions à vocation d'activité agricole.
- 1.2.9- Les extensions des constructions existantes ne répondant pas aux conditions de l'article 2.2.1.
- 1.2.10- Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² ne répondant pas aux conditions de l'article 2.2.4.

N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

2.1 - Dans la zone N et dans les secteurs Nc, NI et Ns :

- 2.1.1 Les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement nécessaire au gardiennage et à la sécurité des sites, dans la limite de 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.), ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.2 Les exhaussements et affouillement de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² à condition qu'ils soient strictement nécessaire à l'implantation et à l'édification de la construction principale.
- 2.1.3 Les constructions et les occupations du sol doivent être compatibles avec les dispositions du PPRi et au plan des surfaces submersibles (PSS) pour le reste de la commune non incluse dans le plan d'exposition au risque d'inondation (PPRI).

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A :

- Toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement,
 - Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants ; leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.
- Dans ces mêmes territoires seront en principe autorisés après déclaration préalable au titre de l'article 7 du décret du 20 oct 1937 :
- la réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public dont l'implantation en zone A dite de grand écoulement est une nécessité, sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur l'écoulement et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire ;
 - les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux ;
 - les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à ne pas aggraver la situation existante.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réservé qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant la libre circulation des eaux.

2.2 - Dans le secteur Nc :

- 2.2.1 Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient strictement nécessaire aux besoins de l'activité du Ministère de l'intérieur et dans la limite de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)
- 2.2.2 Les annexes à condition qu'elles aient une surface maximale de 20 m².
- 2.2.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- 2.2.4 Les exhaussements et affouillement de plus de 2 mètres et d'une surface supérieure à 100 m² à condition qu'ils soient strictement nécessaire à l'implantation et à la construction du bâtiment principal, à l'exclusion des terrasses et plateformes attenantes.

N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- 3.2- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès n'engendre ni gêne ni risque pour la circulation.
- 3.4- Dans le cas d'une longueur de façade supérieure ou égale à 30 mètres, deux accès véhicule sont autorisés par unité foncière.
- 3.5- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non pas accès directs sur la voie.

N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

- 4.2.1- Toute construction ou installation nouvelle qui, rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, ou être dotée d'un dispositif d'assainissement individuel.
- 4.2.2- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.
- 4.2.3- Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et doit faire l'objet d'une évacuation appropriée.
- 4.2.4- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution des pluies doit être laminée et traitée en amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage.
- 4.2.5- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

6.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou projetées, communales et privées.

6.2- Les règles de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

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

7.1- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait minimal de 10 mètres de toutes les limites séparatives.

7.2- Les règles des articles 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et dans le cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

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

8.1- L'implantation de plusieurs constructions à vocation d'habitat sur une même unité foncière est interdite.

8.2- L'implantation de plusieurs constructions annexes sont autorisées à condition qu'une distance minimale de 20 mètres soit respectée depuis la construction principale.

8.3- Les règles des articles 8.1 et 8.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, ainsi qu'aux piscines non couvertes.

N 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

N 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et ouvrages doit être respectée en tous points. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques et cheminées de moins de 1 m de hauteur au dessus de la terrasse ne sont pas pris en compte pour sa mesure ; en cas de toiture à pentes, la hauteur maximale est mesurée au faîtage, sans prendre en compte les cheminées. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ; toutefois, en cas de déblai, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme obtenue après travaux.

10.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

10.2- Toutefois, la hauteur maximale des annexes de moins de 20 m² ne pourra excéder 4 mètres.

- 10.3- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.

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

11.1- Règles générales

- 11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les règles des articles 11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 11.1.5- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

11.2- Toitures

- 11.2.1- Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...). La pente et les matériaux des toitures des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.3- Matériaux des constructions

- 11.3.1- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- 11.3.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastel ou claires.
- 11.3.3- Dans la zone N et dans les secteurs Nj, Ni et Ns, les façades des constructions doivent être revêtues d'un matériau d'aspect bois.
- 11.3.4- La couleur et la nature des matériaux de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.4- Ouvertures

La forme et le nombre des ouvertures de la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme comme éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.5- Modénatures

Les éléments de modénatures et d'ornements présents sur la façade sur rue des constructions classées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme comme

éléments du patrimoine remarquable, doivent être maintenus à l'identique.

11.6 - Clôtures

11.6.1- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois, les murs de clôture existants peuvent faire l'objet d'une rénovation ou d'une reconstruction à l'identique.

11.6.2- Les clôtures en zone rouge (RA et RB) et en zone bleue devront être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

N 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Règles générales

12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment – voir définition en annexe p 67), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité dans le volume construit.

12.1.2- Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1.3 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires résultant de la modification ; en particulier, la création de nouvelles pièces principales dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.2- Nombre de places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les places commandées (Cf. définition dans lexiche) ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des places à réaliser obligatoirement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.2.21 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places et la surface de stationnement sera déterminée et imposé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. Un arrêté municipal sera pris en ce sens, définissant notamment la surface affectée au stationnement des deux roues.

12.2.2.2- Pour les constructions à usage d'habitat

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1- La surface réservée aux espaces verts (Cf. définition en annexe p 67) en pleine terre non construits représentera au moins :

- 70% de la surface de l'unité foncière pour la zone N ainsi que les secteurs Nc, Ns, NI,
- 75% de la surface de l'unité foncière pour le secteur Nj.

- 13.2- Les espaces laissés libres par les constructions seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.
- 13.3- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.4- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.
- 13.5- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** est une zone naturelle protégée à vocation agricole. Elle est localisée à l'Est du territoire en bordure de la limite communale et le bois de Chaalis.

Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris :

- 1.1 - La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé des caravanes.
- 1.2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous la condition d'être lié à l'activité agricole ou de ne pas l'entraver :

- 2.1- La construction, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liées à l'exploitation agricole ou à la recherche agricole.
- 2.2- Les constructions, extensions, transformations de bâtiments existants à destination de logement des exploitations agricoles dans la limite de 250m² de SHON et, dans le cas de constructions neuves, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe des corps de ferme ou de constructions existantes.
- 2.3- L'extension et la transformation de bâtiments ou installations liées aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, point de vente...) sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement et qu'elles ne gênent pas l'activité agricole.
- 2.4- La rénovation, le confortement et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne seraient pas autorisés dans la zone sous réserve de respecter l'article A 11.
- 2.5- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- 2.6- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à des équipements d'infrastructures et à des bassins de retenue des eaux.
- 2.7- Les clôtures.
- 2.6- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3.1 - Les accès :

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.3 Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

3.2 - La desserte

3.2.1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.2.2 Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement eaux usées et pluviales lorsqu'ils existent, en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

4.3 - Electricité, téléphone, télécommunication

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

A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

6.1 La façade des constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite d'emprise des voies privées.

6.2 Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure,
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

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

7.1 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L). Dans tous les cas, cette distance horizontale ne peut être inférieure à 5m.

7.2 Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport aux limites avec les zones urbaines U.

7.3 Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques d'infrastructure.
- à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le retrait imposé. Dans le cas de l'extension, l'extension devra être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment.
- aux édifices techniques d'une surface maximale de 20 m².

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

A 9 - L'emprise au sol des constructions

Sans objet

A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et ouvrages doit être respectée en tous points. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les ouvrages techniques et cheminées de moins de 1 m de hauteur au dessus de la terrasse ne sont pas pris en compte pour sa mesure ; en cas de toiture à pentes, la hauteur maximale est mesurée au faîtage, sans prendre en compte les cheminées.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ; toutefois, en cas de déblai, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la plateforme obtenue après travaux.

10.1 La hauteur des constructions à usage principal d'habitation autorisées ne peut dépasser 9 mètres.

10.2 La hauteur des autres constructions et installations ne peut dépasser 15 mètres.

A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1 - Règles générales**

- 11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.3 Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.2 - Façades et matériaux

- 11.2.1 Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris...réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que **briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre** ...
- 11.2.3 L'utilisation de plaque de béton est interdite.
- 11.2.4 Le choix des couleurs des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.
- 11.2.5 Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 70% de la surface développée des façades du bâtiment.
- 11.2.6 L'emploi en façade de matériaux différents tels que le bois, le bardage en acier, la pierre et le béton, sont autorisés.

11.3 - Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf exigences de sécurité).

A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- 13.2 Des arbres de haute tige doivent être plantés dans l'environnement immédiat des constructions, sur une superficie correspondant au moins à la superficie de l'emprise des bâtiments réalisés à raison d'un arbre pour 25m².

- 13.3 Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 - DEFINITIONS, EXPLICATIONS, COMMENTAIRES

Pour l'application du présent règlement, il sera fait application des définitions ci-après.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement d'une cavité dans le sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur" et dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés, en annexe du présent règlement.

AMELIORATION ou AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières : l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de plancher hors œuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

(Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.)

ANNEXES

Pour l'application des règles du présent règlement, sont considérés comme annexes, les bâtiments ou locaux **secondaires, non contigus** à des constructions à usage d'habitation, constituant des **dépendances fonctionnelles**, tels que : celliers, réserves, garages, remises, abris de jardin, abris bûches, ateliers non professionnels, locaux à vélos.

Les piscines non couvertes, parce qu'elles ne constituent ni des bâtiments, ni des locaux, ne sont pas concernées par les règles applicables aux constructions annexes.

Lorsqu'une règle concernant une annexe comporte une superficie, celle-ci est bien évidemment exprimée en surface hors œuvre brute (SHOB).

CHASSIS ET FENETRE DE TOIT

Un châssis de toit est une ouverture ménagée dans un pan de toiture dont la baie est parallèle à son versant (lanterneau, trappe de désenfumage, tabatière, vasistas, etc.).

Il est admis que la surface d'un châssis de toit est inférieure à 0,8 m² ; au-dessus, on utilise l'expression « fenêtre de toit » (marques « velux », « toiciel », etc.).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre d'une construction (non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre, par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) à la surface du terrain sur laquelle cette construction est implantée.

Nota :

- les débords de plus de 0,8 mètre seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction ;
- l'emprise des piscines enterrées comprend les margelles, à l'exclusion des plages situées au niveau du terrain naturel.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

L'article R.123-10 du code de l'urbanisme définit le coefficient d'occupation du sol comme le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors œuvre nette susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors œuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan d'urbanisme local et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme et précisé par les circulaires n° 90-80 du 12 novembre 1990 et n°99-49 du 27 juillet 1999.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.

DIVISION DE PROPRIETE

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

ESPACE VERT

C'est un espace agrémenté de végétaux, d'arbres ou arbustes, ou de minéraux, en pleine terre, perméable, non construit et non destiné au cheminement ou au stationnement de véhicules.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

HABITATION INDIVIDUELLE OU PAVILLON

Construction comprenant un ou deux logements dans un même bâtiment, avec copropriété du sol (sans division possible).

LIMITES LATERALES

Toute limite aboutissant directement sur une voie.

LIMITES EN FOND DE PARCELLE

Toute limite n'aboutissant pas directement sur une voie.

LONGUEUR DE FACADE

Cette longueur sera mesurée au droit de la construction.

LUCARNE

La lucarne est une ouverture ménagée dans un pan de toiture dont la baie verticale est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture ; la lucarne se compose d'une devanture (sa façade), encadrée par deux jambages ou jambages et un linteau, de deux jouées (faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

PISCINES

Les piscines hors sol démontables non permanentes (installées pour moins de 3 mois et démontées ensuite) ne sont pas considérées comme des constructions pour l'application des règles du présent règlement.

Les piscines hors sol ou enterrées, non couvertes, sont des constructions mais ne constituent pas des bâtiments annexes au sens du présent règlement.

Les piscines couvertes, non contiguës aux constructions à usage d'habitation, constituent des bâtiments au sens du présent règlement (bâtiments annexes, si leur superficie est de moins de 20 m²).

Les piscines couvertes construites en contiguïté avec des bâtiments à usage d'habitation en constituent une extension.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Une place de stationnement B est commandée par la place A s'il faut passer par cette place pour accéder à la place B

TERRAIN/ UNITE FONCIERE/ PROPRIETE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

VUE DIRECTE

Elle est constituée par un rectangle qui doit rester libre de toute construction. Sa largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. La largeur de la vue ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,6 mètre de part et d'autre de ces montants. Sa longueur est prise par rapport à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Cependant, lorsqu'il y a des balcons, loggias ou terrasses, la longueur sera mesurée par rapport à l'aplomb des saillies.

Sont considérés comme créant des vues directes :

- Les baies, fenêtres et ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions,
- Les terrasses et bords de bassin à plus de 0,6 mètre du sol,
- Les balcons,

Ne sont pas considérées comme créant des vues directes :

- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée ou sous sol dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif existant formant écran en limite séparative (mur, pignon ou façade)
- Les baies et fenêtres des pièces telles que WC, salle de bain, cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1m²
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,80 mètres du plancher au dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides

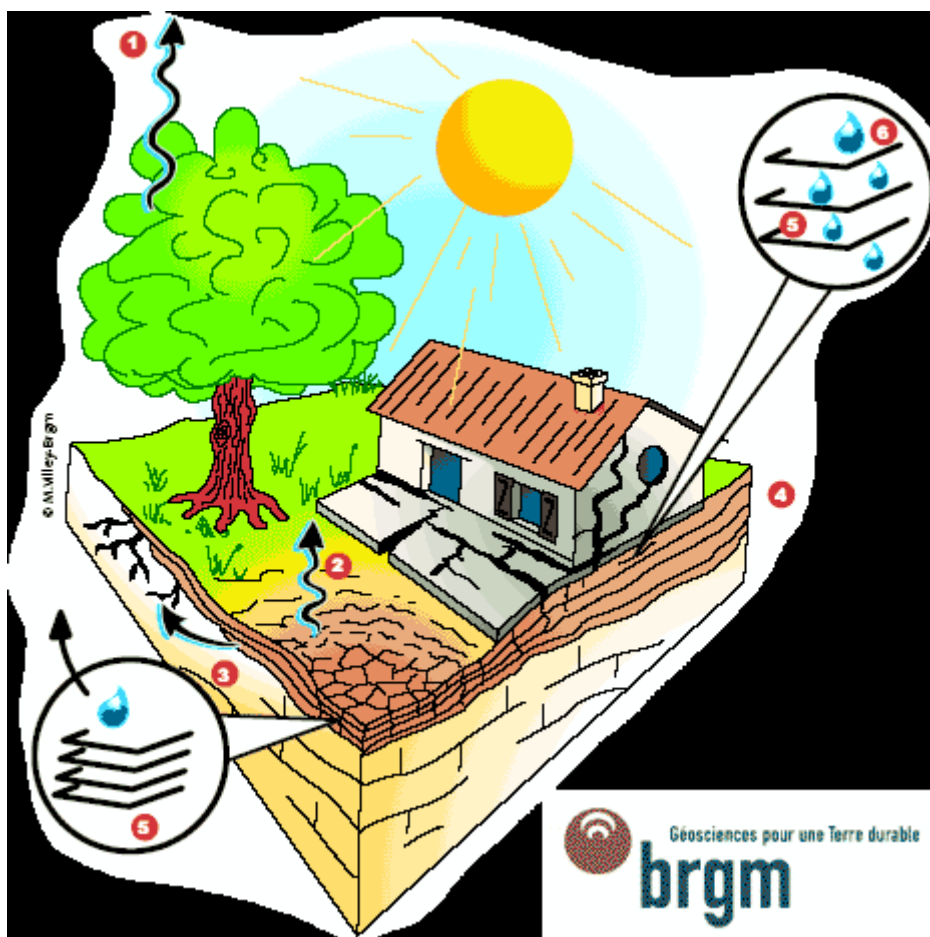
ANNEXE 2 - SOLS ARGILEUX - RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT

Sources : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, BRGM

Retrait-gonflement des sols argileux, un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.



Légende du dessin :

- (1) Evapotranspiration
- (2) Evaporation
- (3) Absorption par les racines
- (4) Couches argileuses
- (5) Feuillets argileux
- (6) Eau interstitielle

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.

Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables.



Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux.

Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

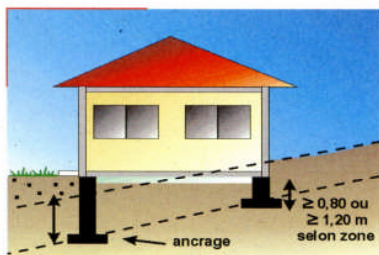
Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

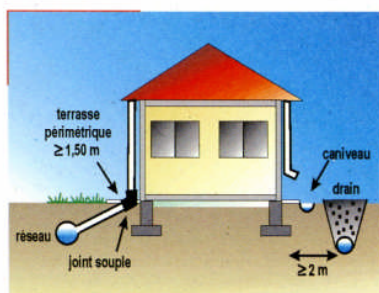
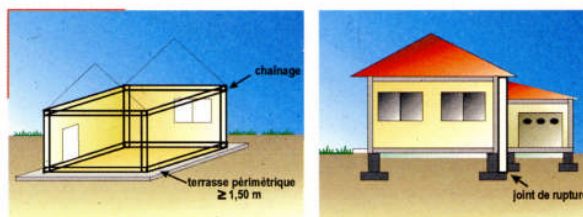


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

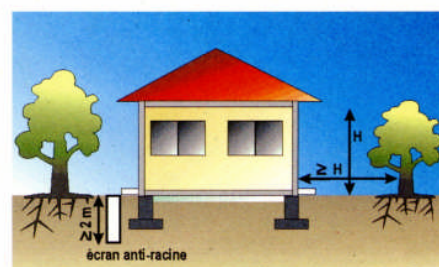


■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE 3 - TEXTES OFFICIELS

CODE CIVIL

Article 682

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Code Forestier

Article L.311-1

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. »

Article R. 311-1

« La demande d'autorisation de défrichement est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au préfet du département où sont situés les terrains à défricher ou déposée contre récépissé à la préfecture de ce département.

La demande est présentée soit par le propriétaire des terrains ou son mandataire soit par une personne morale ayant qualité pour bénéficier sur ces terrains de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions de l'énergie ou de la servitude instituée par l'article 53 de la loi [n° 85-30] du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, soit par une personne susceptible de bénéficier de l'autorisation d'exploiter une carrière en application de l'article L. 512-1 du Code de l'environnement, d'une autorisation de recherches ou d'un permis exclusif de carrières prévus à l'article 109 du Code minier.

La demande est accompagnée d'un dossier comprenant les informations et documents suivants :

1. Les pièces justifiant que le demandeur a qualité pour présenter la demande et hors le cas d'expropriation, l'accord exprès du propriétaire si ce dernier n'est pas le demandeur (Mots ajoutés, D. n° 2004-680, 8 juill. 2004, art. 1er, II) «ou, en cas d'application de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions de l'énergie, l'accusé de réception de la notification au propriétaire de la demande d'autorisation»;
2. L'adresse du demandeur et celle du propriétaire du terrain si ce dernier n'est pas le demandeur;
3. Lorsque le demandeur est une personne morale, l'acte autorisant le représentant qualifié de cette personne morale à déposer la demande;
4. La dénomination des terrains à défricher;
5. Un plan de situation permettant de localiser la zone à défricher;
6. Un extrait du plan cadastral;
7. L'indication de la superficie à défricher par parcelle cadastrale et du total de ces superficies;
8. S'il y a lieu, l'étude d'impact ou la notice prévue par les articles 2 et 4 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application des articles L. 122-1 à L. 122-3 du Code de l'environnement;
9. Une déclaration du demandeur indiquant si, à sa connaissance, les terrains ont été ou non parcourus par un incendie durant les quinze années précédant l'année de la demande;
10. La destination des terrains après défrichement;
11. Un échéancier prévisionnel dans le cas d'exploitation de carrière. »

Arrêté du 11 juin 2003 n° 2003/DDAF/SFEE/117 du Préfet de Seine et Marne

Article 1er

Sur l'ensemble du département, les bois d'une superficie inférieure à un hectare sont exceptés de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.311-1 du code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse un hectare.

Article 2

Les parcs ou jardins clos et attenant à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares, sont exceptés de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.311-1 du code forestier. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un hectare sur l'ensemble du département.

Code de l'urbanisme

Article L 123-1

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.

Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les plans locaux d'urbanisme intègrent les dispositions des programmes locaux de l'habitat définis aux articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation et tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat. (1)

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites

dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° bis Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- 14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
- 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;
- 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Article L 123-1-1

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

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

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

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

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

Article L 130-1

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

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

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

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

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

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

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

Article R 123-10

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

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

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

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

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

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

Article R 123-10-1

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

Article R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ANNEXE 4 - EMBLEMES RESERVES

n° de l'ER	objet	bénéficiaire	superficie
1	Elargissement de voirie pour création de parkings, rue du Bouillon	Commune	1 590 m ²
2	Création d'une voirie douce, franchissement de la Francilienne	CAMG	13 030 m ²
3	Création d'une voirie douce, allée de la Justice	CAMG	19 240 m ²
4	Pôle Gare, la Madeleine	CAMG	1 840 m ²
5	Pôle Gare, rue du Général Leclerc	CAMG	2 300 m ²
6	Aménagements des bords de Marne, chemin de Halage	CAMG	51 070 m ²
7	Création d'une voirie douce vers les berges de la Marne, lieux-dits « La Bonde », « Le Champ de la Foire »	CAMG	3 200 m ²
8	Création d'une voirie douce nord-sud, Les Cornouillers – rue des Chênes	Commune	2 430 m ²
9	Elargissement de voirie pour création de parkings, rue du Général Leclerc	Commune	470 m ²

CAMG = Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire