

Prescription par délibération communautaire du :

23/03/22

Arrêt par délibérations communautaires du :

11/07/24 et du 12/11/2024

Approbation par délibération communautaire du :

10/07/2025



4. Règlement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT	5
CONTENU DU REGLEMENT DU PLU	5
PORTE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	8
ADAPTATIONS MINEURES	9
ESPACES BOISES CLASSES	10
LISIERES FORESTIERES PROTEGEES	11
RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION	11
APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS	11
APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)	12
REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT	12
ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT	13
PRESRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES ZONES INONDABLES	14
PRESRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES PERIMETRES DITS DE MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DE CERTAINES ICPE	14
PRESRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES RISQUES LIES AUX ANCIENNES CARRIERES SOUTERRAINES ABANDONNEES ET MOUVEMENTS DE TERRAINS ASSOCIES	15
PROTECTION SANITAIRES DES ACQUEDUCS DE LA VILLE DE PARIS	15
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT	16
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES	24
ZONE UP	25
ZONE UA	42
ZONE UB	57
ZONE UC	74
ZONE UF	90
ZONE UJ	98
ZONE UL	103
ZONE UX	115
ZONE UR	125
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER	130
ZONE 1AUB	131
ZONE 1AUX	134
ZONES 2AU / 2AUX	138
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	141
ZONE A	142
ZONE N	155
ANNEXES AU REGLEMENT	170
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	171
LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE	173
LISTE DES PLANTES ENVAHISSANTES PROSCRITES	189
CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX	192

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la Communauté de communes Bassée-Montois.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLU.

LES ZONES URBAINES

UP	Zones mixtes centrales et patrimoniales de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, principales polarités du territoire. Le secteur UPa est spécifique au centre de Donnemarie-Dontilly.
UA	Zone mixte centrale et souvent historique des principaux bourgs et villages présentant une densité assez élevée de bâti. Il existe des secteurs spécifiques pour les centres-bourgs des pôles secondaires du territoire : <ul style="list-style-type: none">- UAa correspondant au centre-bourg de Montigny-Lencoup- UAb correspondant aux centre-bourg de Gouaix.
UB	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Il existe 4 secteurs particuliers : <ul style="list-style-type: none">- UBa à Montigny-Lencoup- Ubb pour l'agglomération de Bray-sur-Seine- UBc à Donnemarie-Dontilly- UBd à Gouaix- UBe correspondant au domaine de la Goujonne à Saint-Sauveur-les-Bray.
UC	Zone mixte à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat collectif ou de faubourg dans lequel prennent place des activités diverses. Il existe 2 secteurs particuliers : <ul style="list-style-type: none">- UCa à Donnemarie-Dontilly- UCb à Bray-sur-Seine correspondant au faubourg autour du centre-ville
UX	Zone dédiée aux activités économiques. Elle comprend deux secteurs particuliers : <ul style="list-style-type: none">- UXa : secteur dédié aux activités tertiaires- UXc : secteur dédié aux activités commerciales
UF	Zone urbaine regroupant les principaux équipements d'intérêt collectif

UJ	Zone urbaine de jardins à constructibilité limitée
UL	Zone urbaine de loisirs. Il existe un secteur ULa correspondant à certaines installations à vocation touristique.
UR	Zone urbaine de l'aire de service de l'autoroute A5

LES ZONES A URBANISER

1AUB	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle. Il existe différents secteurs en référence aux zones urbaines correspondantes (1AUBb à Bray-sur-Seine par exemple)
1AUX	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques. Il existe un secteur 1AUXc à Bray-sur-Seine
2AU	Zone destinée à être urbanisée à plus long terme (inconstructible dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU). Le secteur 2AUX se destine à l'activité économique.

LA ZONE AGRICOLE

A	Zone agricole qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres - comprend des habitations isolées ou groupes d'habitations isolées
Ap	Secteur agricole protégé – inconstructible, sauf exceptions

LA ZONE NATURELLE

N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels – - comprend des habitations isolées ou groupes d'habitations isolées
NL	Secteur naturel de loisirs permettant l'aménagement et la construction de certains équipements d'intérêt collectif, à constructibilité limitée
Nca	Secteur de la zone naturelle autorisant les activités liées à l'extraction de la ressource du sous-sol : carrières et installations connexes

Le plan de zonage comprend en outre :

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein des zones A et N en application de l'article 151-13 du Code de l'urbanisme.
- Le tracé de **linéaires de préservation du commerce** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée dans certains centres. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...), au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.

- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de **bâtiments et éléments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19, L. 151-38 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux de la commune, leur histoire, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. 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.
- Les **lisières forestières** protégées des massifs boisés de plus de 100 hectares (au titre des orientations réglementaires du SDRIF-E)
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**.
- Les **secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**, en application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.
- Le **périmètre des plus hautes eaux connues** (PHEC) s'agissant de crues de la Seine (référence 1910).
- Le report sous forme de trames particulières des **zones humides avérées**.
- Le report de l'enveloppe de **protection sanitaire des aqueducs de la Ville de Paris**.
- Le tracé indicatif des cours **d'eau permanents et intermittents**
- Les **périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour de certaines ICPE**

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

Le règlement comprend en annexe :

- La liste des emplacements réservés
- La liste du patrimoine bâti identifié
- Les recommandations de l'Etat quant aux constructions sur terrains argileux
- Une liste des essences végétales proscrites
- L'arrêté préfectoral concernant les espaces boisés classés en Seine-et-Marne

Un cahier des recommandations pour les circulations agricoles est annexé au PLUi.

PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des PLU et des cartes communales en vigueur et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de la communauté de communes Bassée-Montois est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

CATÉGORIE	CODIFICATION
Protection des bois et forêts soumis au régime forestier : <i>Balloy, Égligny, Gouaix, Gravon, Hermé, Jaulnes, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villiers-sur-Seine, Vimpelles</i>	A1
Conservation des eaux terrains riverains cours d'eau : <i>Chalmaison, Coutençon, Jaulnes, Lizines, Les Ormes-sur-Voulzie, Savins, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villeneuve-les-Bordes</i>	A4
Servitudes de protection de monuments historiques : <i>Bray-sur-Seine, Chalmaison, Donnemarie-Dontilly, Égligny, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Gurcy-le-Châtel, Jaulnes, Lizines, Mons-en-Montois, Montigny-le-Guesdier, Montigny-Lencoup, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Paroy, Savins, Sigy, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Vimpelles</i>	AC1
Protection des réserves naturelles : <i>Everly, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie</i>	AC3
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager : <i>Bray-sur-Seine</i>	AC4
Servitudes de protection de captages : <i>Baby, Balloy, Bazoches-lès-Bray, Châtenay-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Coutençon, , Donnemarie-Dontilly, Fontaine-Fourches, Gravon, Gouaix, Gurcy-le-Châtel, Hermé, Jaulnes, Jutigny, Les Ormes-sur-Voulzie, Lizines, Meigneux, Mons-en-Montois, Mousseaux-les-Bray, Montigny-le-Guesdier, Montigny-Lencoup, Noyen-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Villiers-sur-Seine, Villuis</i>	AS1
Servitudes de halage et marchepied : <i>Balloy, Bazoches-lès-Bray, Bray-sur-Seine, Châtenay-sur-Seine, Gravon, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, La Tombe, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Saint-Sauveur-lès-Bray, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine</i>	EL3
Servitudes d'alignement : <i>Balloy, Bray-sur-Seine, Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly, Égligny, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Gravon, Grisy-sur-Seine, Gurcy-le-Châtel, La Tombe, Montigny-Lencoup, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Sognolles-en-Montois, Villenauxe-la-Petite, Villeneuve-les-Bordes, Vimpelles</i>	EL7

Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviation d'agglomérations : <i>Balloy, Bray-sur-Seine, Gravon, La Tombe, Mousseaux-les-Bray</i>	EL11
Servitudes relatives au transport de gaz : <i>Baby, Bray-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Chalmaison, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Meigneux, Mons-en-Montois, Mousseaux-les-Bray, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Thénisy, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine, Villuis</i>	I3
Servitudes relatives à l'établissement de lignes électriques HTA moyenne tension : <i>Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Égligny, Fontaine-Fourches, Grisy-sur-Seine, Jaulnes, Lizines, Luisetaines, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Thénisy, Villiers-sur-Seine, Vimpelles</i>	I4
Voisinage des cimetières : <i>Bray-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly</i>	INT1
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques : <i>Gouaix</i>	PM3
Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques : <i>Bray-sur-Seine, Jaulnes, Meigneux, Montigny-le-Guesdier, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Sognolles-en-Montois</i>	PT1
Servitudes de protection contre les obstacles : <i>Bazoches-lès-Bray, Bray-sur-Seine, Cessoy-en-Montois, Chalmaison, Donnemarie-Dontilly, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Grisy-sur-Seine, Hermé, Jaulnes, Lizines, Meigneux, Mons-en-Montois, Montigny-le-Guesdier, Mousseaux-les-Bray, Mouy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Les Ormes-sur-Voulzie, Paroy, Passy-sur-Seine, Savins, Sigy, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Thénisy, Villenauxe-la-Petite, Villiers-sur-Seine, Villuis, Vimpelles</i>	PT2
Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications : <i>Gravon,</i>	PT3
Voies ferrées : <i>Balloy, Chalmaison, Châtenay-sur-Seine, Égligny, Everly, Gouaix, Gravon, Hermé, Lizines, Luisetaines, Les Ormes-sur-Voulzie, Sognolles-en-Montois, Saint-Sauveur-lès-Bray, Vimpelles</i>	T1

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L113-1 2 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L113-2 du code de l'urbanisme).

Au titre des articles R421-23, et R421-23-2, les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé sont soumises à déclaration préalable à l'exception des cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

En Seine-et-Marne, sont dispensés de déclaration préalable les coupes et abatages suivants au titre de l'arrêté préfectoral n°2008/DDAF/SFEE/24 du 24 janvier 2008 :

CATEGORIE 1 : Les coupes d'amélioration des peuplements traités en futaie régulière feuillue ou résineuse, effectuées à une rotation d'au moins 7 ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied sous réserve que la surface soit inférieure ou égale à 3 ha.

CATEGORIE 2 : Les coupes de régénération par plantation, d'une surface inférieure à 3 ha, des peuplements arrivés à maturité sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 3 : Les coupes de régénération naturelle, d'une surface inférieure à 3 ha, des peuplements arrivés à maturité sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 4 : Les coupes rases de peupleraies d'une surface inférieure ou égale à 3 ha sous réserve qu'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans soit effectuée, et qu'aucune coupe rase contiguë de même nature ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

CATEGORIE 5 : Les coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'essouchement, et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions ainsi que les coupes de transformation ou de conversion de taillis en mélange taillis-futaie ou en futaie feuillue ou résineuse, sous réserve que leurs surfaces soient inférieures ou égales à 3 ha.

CATEGORIE 6 : Les coupes classiques de mélange taillis-futaie et coupes préparatoires à la conversion en futaie prélevant au maximum un tiers du volume sur pied, sous réserve que la coupe précédente remonte à plus de 20 ans, que sa surface soit inférieure ou égale à 3 ha.

L'arrêté en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi est joint en annexe du règlement.

LISIÈRES FORESTIÈRES PROTÉGÉES

Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En conséquence, les espaces couverts par cette servitude régionale sont inconstructibles à l'exception des constructions, installations ou aménagements suivants :

- Les constructions techniques agricoles
- Les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
 - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
 - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
 - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLUiH.

APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas 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 du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Les places à créer doivent être réalisées en dehors du domaine public.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

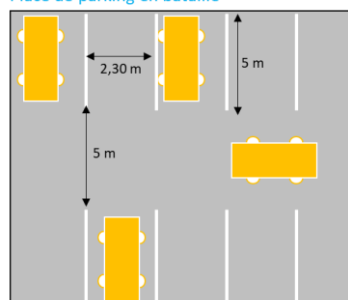
Les places de stationnement automobile doivent respecter des dimensions minimales, définies selon leur configuration au sein du parc de stationnement, avec un dégagement minimum pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement, des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules, sans pouvoir être inférieurs à 5 m de long lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 4 m lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 3,50 m lorsqu'il s'effectue en longitudinal.

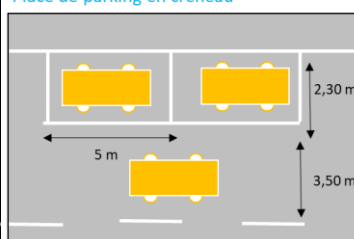
	Place en créneau	Place en épi	Place en bataille
Longueur de la place	5m x 2,30 de Longueur	45°: 4,80 m 60°: 5,15 m 75° : 5,10 m	5m

Largeur de la place	2,30 m	45° : 2,20 m 60° : 2,25 m 75° : 2,25 m	2,30m
Largeur de la voie de circulation	3,50m	Angle de 45° : 3,5m Angle de 60° : 4m Angle de 75° : 5,10m	5m

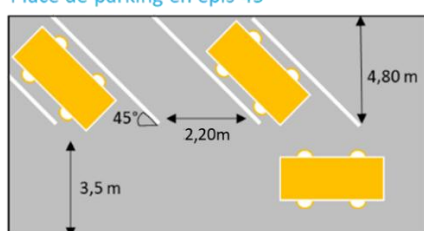
Place de parking en bataille



Place de parking en créneau



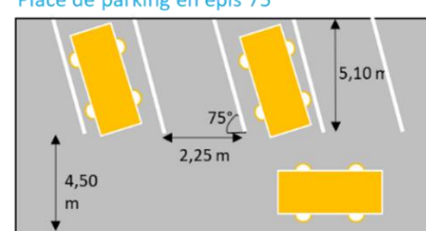
Place de parking en épis 45°



Place de parking en épis 60°



Place de parking en épis 75°



IMPOSSIBILITE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.







PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES ZONES INONDABLES

En l'absence de plan de prévention des risques d'inondation (PPR), les zones réputées inondables sont représentées graphiquement sur le document de zonage réglementaire. Il s'agit d'une représentation de la cote des plus hautes eaux connues s'agissant de la Seine.

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensembles des zones concernées :

- La mise à la cote des plus hautes eaux connues + 0,20 mètre du premier plancher des constructions est obligatoire (concertation avec la commune pour la définition de la cote) ;
- Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis ;
- Interdiction des sous-sols ;
- Ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES PERIMETRES DITS DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DE CERTAINES ICPE

Périmètres de maîtrise de l'urbanisation	
	Emprise du site
	200 mb : effets létaux significatifs
	140 mb : premiers effets létaux
	50 mb : effets irréversibles
	20 mb : effets indirects par bris de vitres
	Éloignement forfaitaire minimal

(extrait légende graphique)

Secteur des effets létaux significatifs – zone rouge - territoire exposé à des effets létaux significatifs : toute nouvelle construction ou extension y est interdite à l'exception de celles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Secteur d'éloignement forfaitaire minimal – zone orange - territoire exposé à des effets létaux - toute nouvelle construction y est interdite à l'exception :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- Des aménagements, des extensions d'installations existantes ou de nouvelles constructions compatibles avec cet environnement, des infrastructures de transport liées à la desserte de la zone.

Secteur d'effets irréversibles – zone bleue - territoire exposé à des effets irréversibles – sont admis sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- L'édification de nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles,

- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Tous secteurs : au titre des effets indirects dus la suppression, toutes les constructions devront être adaptées à l'effet de suppression.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES S'AGISSANT DES RISQUES LIES AUX ANCIENNES CARRIERES SOUTERRAINES ABANDONNEES ET MOUVEMENTS DE TERRAINS ASSOCIES

Les communes suivantes sont potentiellement concernées par ce type de risque :

- Cessoy-en-Montois
- Donnemarie-Dontilly
- Gravon
- Gurcy-le-Châtel
- Hermé
- Meigneux
- Mons-en-Montois
- Montigny-Lencoup
- Mousseaux-les-Bray
- Sognolles-en-Montois
- Savins
- Villeneuve-les-Bordes
- Villuis

En fonction des situations locales et de la connaissance des risques, des dispositions particulières ou des interdictions peuvent être prescrites lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

PROTECTION SANITAIRES DES ACQUEDUCS DE LA VILLE DE PARIS

Le plan de zonage réglementaire comprend la délimitation du périmètre contraint par une zone de protection et une réglementation spécifique au titre de la présence des aqueducs de la Ville de Paris.

Protection sanitaire des aqueducs de la Ville de Paris



Zone de protection (Cf annexes du PLUi)

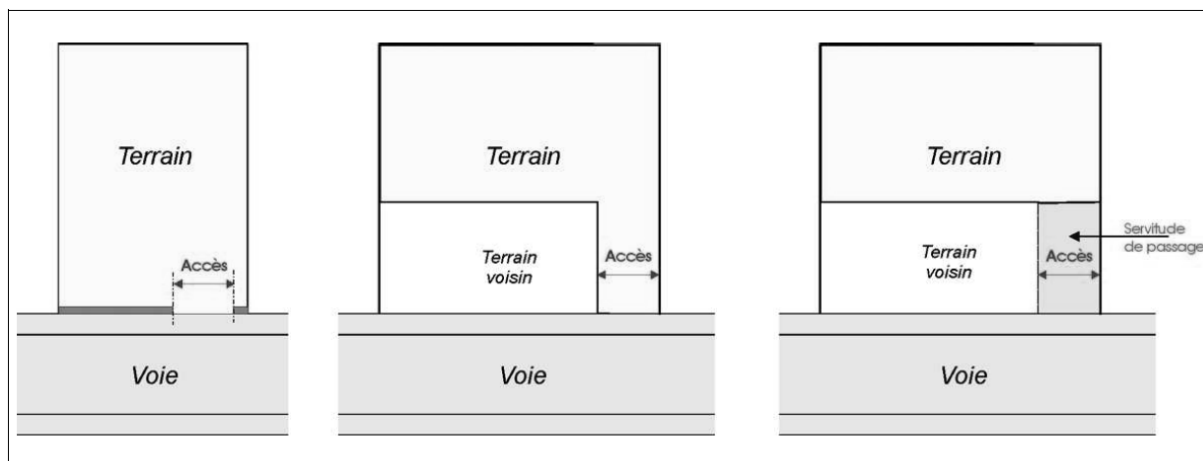
(extrait légende graphique)

Il convient de se reporter en annexe du dossier de PLUi pour prendre connaissance des servitudes attachées.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

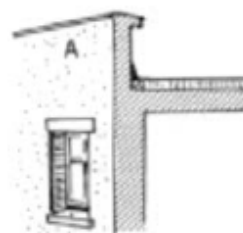
ACCES

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



ACROTÈRE

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).

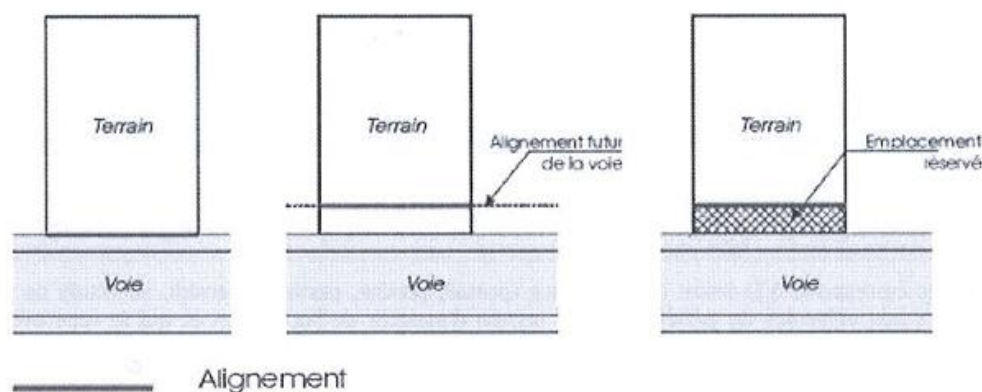


AFFOUILLEMENT- EXHAUSSEMENT

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

ALIGNEMENT (BATIMENT IMPLANTE A L')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement)



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AUVENT

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

BAIE (OUVERTURE)

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...) et par extension les balcons, loggias,

Au sens du présent règlement, sont considérés comme des baies, les éléments constituant des vues directes à savoir :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m du plancher des étages supérieurs (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel ;

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues :

- les châssis fixes et à verre translucide (non transparent)
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLOTURE

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée

par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, le cas échéant, à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (arrêté 10 nov. 2016 – version en vigueur au 27 avril 2023)

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » ; et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination logement dès lors qu'elles ne s'adressent pas à des publics spécifiques.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service ; et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hébergement lorsqu'elles s'adressent exclusivement à des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, etc.).
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de courte durée (bail inférieur ou égal à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hôtels.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sans préjuger dans tous les cas du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, et qui peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Un entrepôt sera considéré comme un local accessoire de la destination principale s'il est lié, nécessaire et indissociable d'une autre destination présente ou autorisée sur le terrain et s'il représente moins d'un tiers de la surface de plancher existante et à créer sur le terrain.
	Bureau	Constructions destinées fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal.

EGOUT DE TOIT

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins ainsi que toutes constructions ou parties de construction maçonnée (terrasse notamment) située au-dessus du niveau du sol naturel.

ESPACES LIBRES

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

ESPECE INDIGENE (VEGETATION)

Espèce présente naturellement dans la région en question.

ESPECE INVASIVE (VEGETATION)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

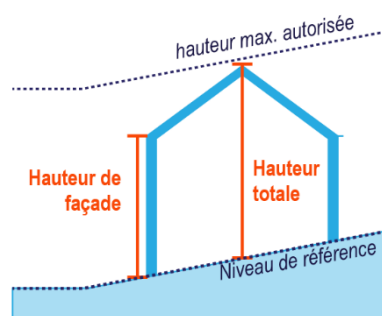
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence, en l'absence de mention spécifique dans le règlement, correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



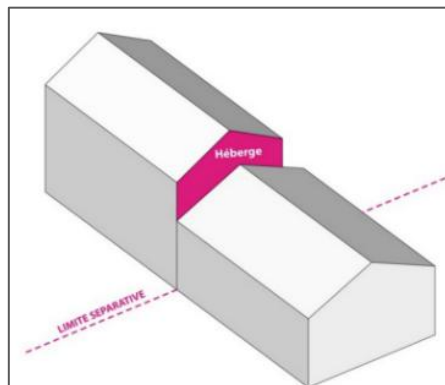
Cas particulier de Montigny Le-Guesdier : le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au niveau du terrain existant avant travaux. Cependant, lorsqu'un terrain se trouve en surplomb de la rue, cette cote maximum de 0,5 mètre sera mesurée par rapport à l'altitude de la rue en limite de propriété au droit de la construction à réaliser. Lorsque le terrain est en contrebas de la rue, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la rue, nonobstant la cote maximum de 0,5 mètre, si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.

HEBERGE

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

L'héberge désigne par extension la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'héberge existante s'entend pour les constructions pérennes.



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

MARGE DE REcul

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

MARGE DE RETRAIT

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives.

MODENATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

PLANTATIONS

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuries ou non) plantés en terre.

TERRAIN

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

TERRAIN NATUREL

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES

ZONE UP

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UP-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

Tous secteurs :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que celles à destination de commerce de gros ou de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

Secteur UPa :

- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ainsi que tout changement de destination vers l'une de ces catégories ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toutes nouvelles constructions, installations, activités ou nouveaux aménagements susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

ARTICLE UP-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 500 m² de surface de vente.

Secteur UPa :

- La réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'entrepôt et d'industrie existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UP-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

En rez-de-chaussée des constructions concernées par un « Linéaire de préservation du commerce » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
- 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. En dérogation au 4.1.1., les constructions peuvent s'implanter en recul des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant ou lorsque la prise d'alignement est assurée par une clôture correspondant aux dispositions 9.1.7.

4.3. Dispositions particulières

- 4.3.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.3.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.3.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

ARTICLE UP-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article s'applique uniquement en secteur UPa.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- 5.1.2. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3,00 mètres. La distance de retrait est portée à 5,00 mètres minimum en cas de baie.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, à l'exception du secteur UPa.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. L'emprise au sol totale cumulée des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.
- 7.1.2. Toutefois, cette emprise pourra être augmentée de 20 % pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à un usage de commerces, d'activités de services ou autres activités.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ARTICLE UP-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètre de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. En secteur **UPa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 11 mètres au faîtage ;
- R+1+C

8.1.2. Dans le reste de la zone UP, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 12 mètres au faîtage,
- R+2+C.

8.1.3. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Les hauteurs maximales définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'1 mètre supplémentaire pour permettre à la nouvelle construction de se raccrocher à l'héberge de la construction située en limite.

8.2.2. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 9.1.4. Aspect des matériaux :
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les constructions en rondins sont interdites.

En **secteur UPa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.
- Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris, ou autres. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes sont interdites.
- Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre naturelle régionale, ils pourront être à pierre vue.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.

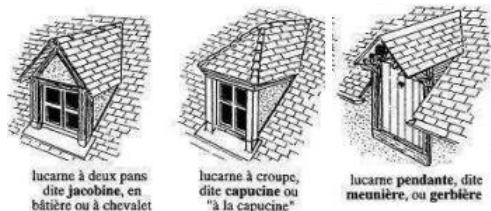
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.

En **secteur UPa**, en complément des dispositions précédentes :

- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Les portes d'entrée des constructions seront soit pleines, soit vitrées au maximum à mi-hauteur (en respectant les règles de vitrage applicables aux fenêtres).
- Les menuiseries des fenêtres seront à la française, avec petits bois, et devront répondre aux caractéristiques suivantes :
 - dimensions plus hautes que larges,
 - carreaux à dominante verticale,
 - 2,3 ou 4 carreaux en hauteur par vantail, suivant les proportions de la baie.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée ou bac acier sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.

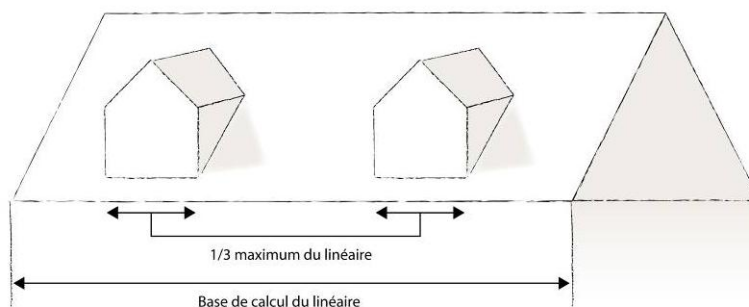


- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.

En **secteur UPa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
- La couverture des constructions principales et des annexes doit avoir l'aspect de la petite tuile plate vieillie tuile (60 à 75 unités/m²) ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun vieilli.
- Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.

- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtiers et les crêtes faîtières seront maçonnés.
- Les souches de cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en briques rouges.

9.1.7. Les clôtures:

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 mètres,
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.

Les trois premières catégories sont les seules clôtures qualifiables de prise de d'alignement prévue à l'article 4.2.1.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

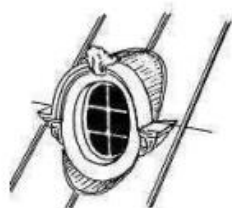
9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles de Bourgogne seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



lucarne dite œil-de-bœuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel.

ARTICLE UP-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

ARTICLE UP-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

11.1.1. En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UP-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.3. Les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2.
- 12.1.4. Les unités foncières dont la superficie est comprise entre plus de 200 m² et moins de 300 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant, 10% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
 - Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.
- 12.2.5. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.2.6. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

ARTICLE UP-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce

traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.

- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UP-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	1 place par logement en secteur UPa Aucune place exigée en dehors du secteur UPa

Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	Aucune
Industrie, entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	<p><u>T1-T2</u> : 1 place par logement</p> <p><u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement</p> <p>L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total</p>

Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1 place par unité
Bureaux	1 place / 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Etablissements d'enseignement	15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. En secteur **UPa**, les portails d'accès des véhicules doivent être positionnés en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement. Cette disposition ne s'impose pas en cas de réfection d'un portail existant.
- 16.2.4. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE UP-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz le cas échéant, ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UA

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros ou de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception du secteur UA_b ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Sont également interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, en secteurs UA_a et UA_b ;
- les nouvelles constructions à destination d'industrie ainsi que tout changement de destination vers cette catégorie, en secteur UA_a.

ARTICLE UA-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

- À l'exception du secteur UAb, la réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'entrepôt existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire ;
- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 500 m² de surface de vente.

Secteur UAa :

- La réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'industrie existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

En rez-de-chaussée des constructions concernées par un « Linéaire de préservation du commerce » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
- 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. Les constructions peuvent s'implanter en recul des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant ou lorsque la prise d'alignement prévue au 4.1.1. est assurée par une clôture correspondant aux dispositions 9.1.7.

4.3. Dispositions particulières

- 4.3.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.3.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

- 4.3.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

ARTICLE UA-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions principales peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5,00 mètres.
- 5.1.2. En secteurs UAa et UAb, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3,00 mètres. La distance de retrait est portée à au moins 5,00 mètres en cas de baie.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- 5.2.2. A Jutigny, la règle 5.1.1. est applicable. Cependant, le retrait peut être réduit à 3 mètres, si la façade concernée ne comprend pas de baie.

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;

- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage ;
- R+1+C

8.1.2. Pour les communes de Baby, Châtenay-sur-Seine, Coutençon, Montigny-le-Guesdier, la règle de l'article 8.1.1 ne s'applique pas. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 7 mètres au faîtage ;
- R+C

8.1.3. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Les hauteurs maximum définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'1 mètre supplémentaire pour permettre à la nouvelle construction de se raccrocher à l'héberge de la construction située en limite.

8.2.2. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.3. La hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est majorée d'1,00 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est consacré en partie ou en totalité à la destination artisanat et commerce de détail.

8.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les

remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.

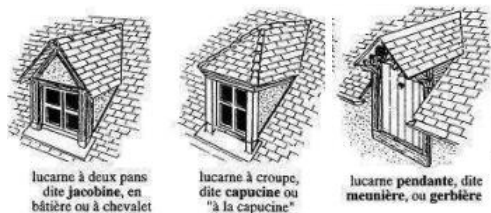
9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les couvertures en bac acier sont autorisées sous conditions d'être dans les tons rouge ou brun.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la tuile de ton rouge ou brun (18 unités/m² au minimum).
- Dans les communes suivantes, la couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun :

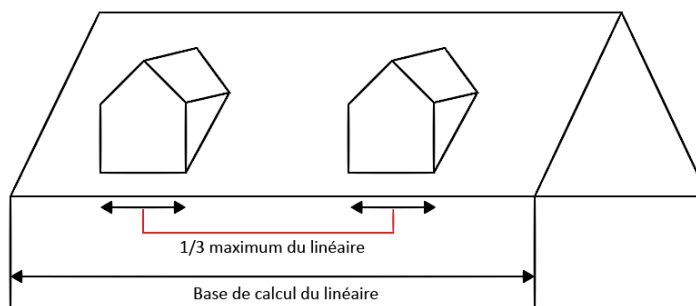
Baby	Balloy	Bazoches-lès-Bray
Coutençon	Cessey-en-Montois	Everly
Gouaix	Gravon	Grisy-sur-Seine
Gurcy-le-Châtel	Hermé	Jaulnes
La Tombe	Luisetaines	Meigneux
Mons-en-Montois	Montigny-Lencoup	Montigny-le-Guesdier
Noyen-sur-Seine	Passy-sur-Seine	Saint-Sauveur-lès-Bray
Savins	Sigy	Sognolles-en-Montois

Thénisy	Villeneuve-les-Bordes	Villenauxe-la-Petite
Villuis	Vimpelles (hors hameau de Cutrelles)	

- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

9.1.7. Les clôtures :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 mètres.
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.

Les trois premières catégories sont les seules clôtures qualifiables de prise de d'alignement prévue à l'article 4.2.1.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

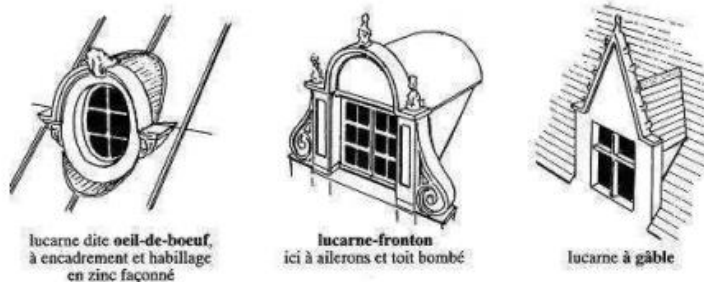
9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante. Les toitures en ardoises pourront être restaurées en ardoises.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;

ARTICLE UA-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

ARTICLE UA-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

11.1.1. En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre. Ce taux est réduit à 20% en secteurs UAa et UAb.
- 12.1.3. Les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2.
- 12.1.4. Les unités foncières dont la superficie est comprise entre plus de 200 m² et moins de 300 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant, 15% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre. Ce taux est réduit à 10% en secteurs UAa et UAb.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
 - Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.
- 12.2.5. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.2.6. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

ARTICLE UA-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de

ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).

- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UA-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	2 places par logement 1 place par logement en secteurs UAa et UAb
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	Aucune

Industrie , entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	<u>T1-T2</u> : 1 place par logement <u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1 place par unité
Bureaux	1 place / 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	
Etablissements d'enseignement	1 place pour 10 élèves

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE UA-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz le cas échéant, ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UB

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros ou de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception des secteur UBb et UBd ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- à l'exception des secteur UBb, la création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières ;
- à l'exception du secteur UBb, toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Pour le secteur UBe : tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article UB-2.

Sont également interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, en secteurs UBa, UBb, UBc et UBd ;
- les nouvelles constructions à destination d'industrie, ainsi que tout changement de destination vers ces catégories, en secteurs UBa et UBc.
- les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, ainsi que tout changement de destination vers ces catégories, en secteur UBa.

ARTICLE UB-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Secteur UBe :

- La réfection et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes.
- Les constructions techniques, installations et aménagements nécessaires ou associés à la gestion du site, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des

déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie, aux réseaux de télécommunications et à la lutte contre les inondations.

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- À l'exception du secteur UBb, la réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage d'entrepôt existants à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher supplémentaire.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 4.1.2. En secteur UBb, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 3,00 mètres. L'implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
 - 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
- 4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).

4.3. Dispositions particulières

- 4.3.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.3.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

- 4.3.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

ARTICLE UB-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé en secteur UBb.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5,00 mètres.

5.1.2. En limite de zone A ou N, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 8m de la limite de zone.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. A Jutigny, la règle 5.1.1. est applicable. Cependant, le retrait peut être réduit à 3 mètres, si la façade concernée ne comprend pas de baie.

5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé, à l'exception du secteur UBc.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 8,00 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.
- 6.1.3. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 12,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - pour les ouvrages techniques.
- 6.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

ARTICLE UB-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 7.1.1. L'emprise au sol totale cumulée des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.
- 7.1.2. En secteur UBe, l'emprise au sol maximale autorisée des abris de jardin est limitée à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE UB-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - 10 mètres au faîtage ;
 - R+1+C.
- 8.1.2. Pour les communes de Baby, Châtenay-sur-Seine, Coutençon, Montigny-le-Guesdier, et Passy-sur-Seine, la règle de l'article 8.1.1 ne s'applique pas. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 7 mètres au faîtage ;
- R+C.

8.1.3 En secteur UBe, La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,90 mètres au faîtage.

8.1.4. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. A l'exception du secteur **UBe**, toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- **A l'exception du secteur UBB**, les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites.

En **secteur UBc**, en complément des dispositions précédentes :

- Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.
- Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris, ou autres. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes sont interdites.
- Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre naturelle régionale, ils pourront être à pierre vue.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- **A l'exception du secteur UBb**, une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Les balcons sont interdits en secteur UBe.

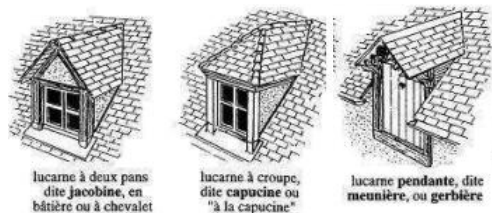
9.1.6. Toitures (**sauf secteur UBe**) :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les couvertures en bac acier sont autorisées sous conditions d'être dans les tons rouge ou brun.
- **A l'exception du secteur UBb**, les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- **A l'exception du secteur UBb**, la couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la tuile de ton rouge ou brun (18 unités/m² au minimum).
- Dans les communes suivantes, la couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun :

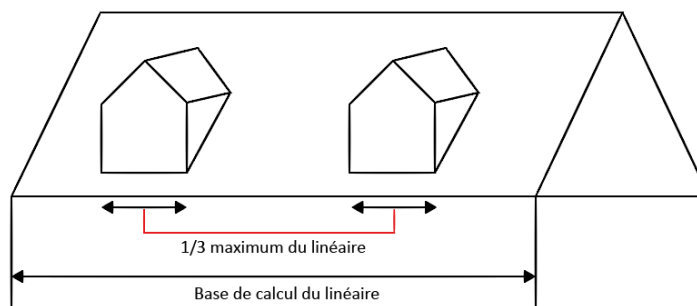
Baby	Balloy	Bazoches-lès-Bray
Coutençon	Cessoy-en-Montois	Everly
Gouaix	Gravon	Grisy-sur-Seine
Gurcy-le-Châtel	Hermé	Jaulnes
La Tombe	Luisetaines	Meigneux
Mons-en-Montois	Montigny-Lencoup	Montigny-le-Guesdier
Noyen-sur-Seine	Passy-sur-Seine	Saint-Sauveur-lès-Bray
Savins	Sigy	Sognolles-en-Montois

Thénisy	Villeneuve-les-Bordes	Villenauxe-la-Petite
Villuis	Vimpelles (hors hameau de Cutrelles)	

- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

En **secteur UBc**, en complément des dispositions précédentes :

- Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtières et les crêtes faîtières seront maçonnées.

Toiture du secteur UBe :

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente minimale de 35°.
- Seules les toitures d'aspect papier bitumeux ou composite sont autorisées.

9.1.7. Les clôtures (**sauf secteur UBe**) :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 mètres,
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

Clôtures du **secteur UBe** :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées :
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
 - et/ ou d'un grillage.

9.2. Dispositions particulières

Les dispositions 9.2.1 et 9.2.2. ne s'appliquent pas en secteur UBe.

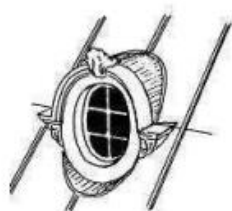
9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante. Les toitures en ardoises pourront être restaurées en ardoises.

- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes.



lucarne dite œil-de-bœuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel.

ARTICLE UB-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

ARTICLE UB-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

11.1.1. En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.3. Les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2.
- 12.1.4. Les unités foncières dont la superficie est comprise entre plus de 200 m² et moins de 300 m² à la date d'arrêt du PLU ne sont pas soumises à la disposition 12.1.2. Cependant, 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.5. Au moins 60% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre en secteur **UBe**.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par

des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.

- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
- Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.
- 12.2.5. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.2.6. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.5. Mares à enjeux

- 13.5.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

ARTICLE UB-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UB-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales**15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :**

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Logement	2 places par logement 1 place par logement en secteur UBb
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle	Aucune
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher
Industrie , entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	<p><u>T1-T2</u> : 1 place par logement</p> <p><u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement</p> <p>L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total</p>
Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1 place par unité
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : <ul style="list-style-type: none"> - Jusqu'à 500 m² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m² de Surface de plancher 	<p>Il n'est pas fixé de norme.</p> <p>1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail</p>
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.
Etablissements d'enseignement	1 place pour 10 élèves

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. En secteur **UBc**, les portails d'accès des véhicules doivent être positionnés en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement. Cette disposition ne s'impose pas en cas de réfection d'un portail existant.
- 16.2.4. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE UB-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz le cas échéant, ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UC

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

Tous secteurs :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que celles à destination de commerce de gros ou de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

Secteur UCa :

- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ainsi que tout changement de destination vers l'une de ces catégories ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toutes nouvelles constructions, installations, activités ou nouveaux aménagements susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

ARTICLE UC-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UC-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 3,00 mètres. L'implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).
- 4.1.2. En secteur **UCa**, les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
- 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
- 4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Dispositions particulières

- 4.2.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.
- 4.2.2. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

ARTICLE UC-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article s'applique uniquement en secteur UCa.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 3,00 mètres. Ce minimum est porté à 8 mètres en cas de baie.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé, à l'exception du secteur UCa.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 8,00 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.

6.1.3. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 12,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

ARTICLE UC7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. En secteur **UCa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 12 mètres au faîtage ;
- R+2+C

8.1.2. Dans le reste de la zone UC, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 15 mètres au faîtage ;
- R+3+C.

8.1.3. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 9.1.4. Aspect des matériaux :
 - Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les constructions en rondins sont interdites.

En **secteur UCa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.
- Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.
- Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris, ou autres. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes sont interdites.
- Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre naturelle régionale, ils pourront être à pierre vue.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.

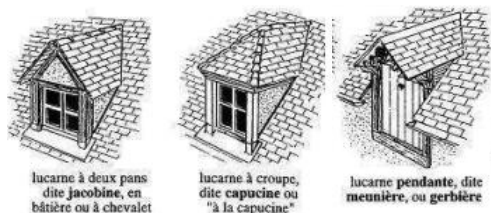
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.

En **secteur UCa**, en complément des dispositions précédentes :

- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.

9.1.6. Toitures :

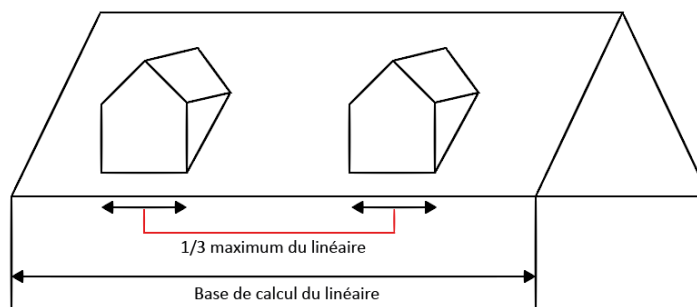
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les couvertures en bac acier sont autorisées sous condition d'être dans les tons rouge ou brun.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.

En **secteur UCa**, en complément des dispositions précédentes :

- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
- La couverture des constructions principales et des annexes doit avoir l'aspect de la petite tuile plate vieillie tuile (60 à 75 unités/m²) ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun vieilli.
- Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

- Les baies de toiture comprendront un ou plusieurs meneaux verticaux
- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtières et les crêtes faîtières seront maçonnées.

9.1.7. Les clôtures:

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 m,
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçoné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.

Les trois premières catégories sont les seules clôtures qualifiables de prise de d'alignement prévue à l'article 4.2.1.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

9.2. Dispositions particulières

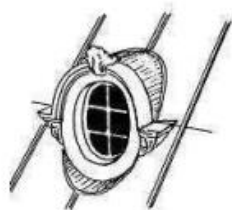
9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

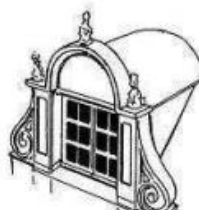
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



lucarne dite œil-de-bœuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel.

ARTICLE UC-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Non réglementé.

ARTICLE UC-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- 11.1.1. En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.3. En secteur **UCa**, au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.4. En secteur **UCb**, au moins 5% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre est imposée pour 200 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m².
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :

- Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.4. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.
- 12.2.5. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.2.6. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

ARTICLE UC-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UC-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Logement	1 place par logement 2 place par logement en secteur UCa 0,5 place par logement en secteur UCb

Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle	Aucune
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher
Industrie , entrepôt, hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	<u>T1-T2</u> : 1 place par logement <u>T3-T4-T5 et plus</u> 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m ² au total
Hébergement (hors résidences personnes âgées)	1 place par unité
Bureaux	1 place / 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher	Il n'est pas fixé de norme.

- Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Etablissements d'enseignement	15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. En secteur **UCa**, les portails d'accès des véhicules doivent être positionnés en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement. Cette disposition ne s'impose pas en cas de réfection d'un portail existant.
- 16.2.4. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE UC-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz le cas échéant, ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UF

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

ARTICLE UF-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et situées en dehors des zones affectées d'une servitude non-aedificandi au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UF-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UF-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UF-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 14 mètres.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les couvertures en bac acier sont autorisées sous conditions d'être dans les tons rouge ou brun.

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.

ARTICLE UF-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Non réglementé.

ARTICLE UF-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- 11.1.1. En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
 - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

**SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE
CONSTRUCTION**

ARTICLE UF-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
- Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.3. Les dispositions 12.2.1. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.
- 12.2.4. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).

12.2.5. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UF-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE UF-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UF-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

II est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Etablissements d'enseignement	15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE UF-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz le cas échéant, ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UJ

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UJ-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article UJ-2.

ARTICLE UJ-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites :

- L'édification de locaux nécessaires à l'entretien et à la gestion des jardins ;
- La construction d'annexes lorsqu'elles sont directement liées à une construction principale présente sur la même unité foncière ;
- Les installations techniques (citernes, pompes à chaleur, ...), lorsqu'elles sont directement liées à une construction présente sur la même unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols directement nécessaires aux constructions autorisées.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UJ-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UJ-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UJ-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UJ-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UJ-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. L'emprise au sol totale cumulée des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.
- 7.1.2. L'emprise au sol des locaux nécessaires à l'entretien et à la gestion des jardins est limitée à 15 m² par unité foncière.

ARTICLE UJ-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
- les travaux d'extension doivent respecter la hauteur maximale fixée par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UJ-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite.

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.

9.1.7. Les clôtures:

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 m,
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
- d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

ARTICLE UJ-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Non réglementé.

ARTICLE UJ-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UJ-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 85% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans le projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.

12.2.2. Les dispositions 12.2.1. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.

12.2.3. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).

12.2.4. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UJ-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

13.1. Mares à enjeux

13.1.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

ARTICLE UJ-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UJ-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UJ-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UJ-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ZONE UL

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UL-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

ARTICLE UL-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à condition d'être installées au sein d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger et légalement autorisé.
- Les constructions à destination d'habitation, sous condition de constituer une extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et n'excédant pas 40% de surface de plancher supplémentaire.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées à l'exploitation d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'un centre équestre accueillant du public.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une

zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UL-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée dans le secteur ULa.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
 - 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4.2. Disposition alternative

- 4.2.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant. Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par la façade secondaire (pignon).

ARTICLE UL-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.

ARTICLE UL-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée, à l'exception du secteur ULa.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 mètre d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 4,00 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.
- 6.1.3. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 8,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - pour les ouvrages techniques.

ARTICLE UL-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 7.1.1. En secteur ULa, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.

ARTICLE UL-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- R+1+C

8.1.2. En secteur ULa, La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- R+C

8.1.3. La hauteur maximale totale des abris de jardin et des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. A l'exception du secteur ULa, toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les constructions en rondins sont interdites, à l'exception du secteur ULa.

9.1.5. Façades :

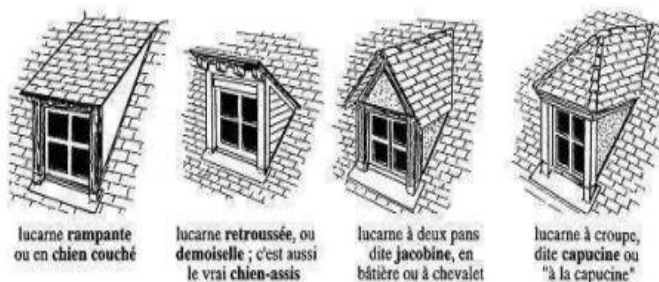
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.

9.1.6. Toitures (sauf secteur ULa) :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les couvertures en bac acier sont autorisées sous conditions d'être dans les tons rouge ou brun.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet, lucarne à croupe, dite capucine ou "à la capucine", lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière. La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

9.1.7. Les clôtures :

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 m,
- Les clôtures sur rue seront constituées, au choix :
 - d'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - d'un mur maçonnerie, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - d'une haie composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

9.2. Dispositions particulières

Non réglementé en secteur ULa.

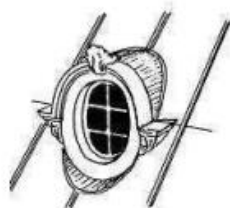
9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, à l'exception des devantures commerciales.

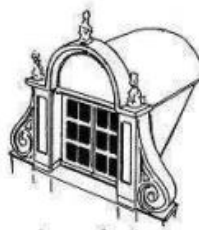
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, à l'exception des devantures commerciales.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes.



lucarne dite œil-de-bœuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel.

ARTICLE UL-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Sans objet.

ARTICLE UL-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

11.1.1. En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UL-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre en secteur ULa.
- 12.1.2. Au moins 60% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre en secteur ULb.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. Les plantations seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent :
 - Soit être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
 - Soit bénéficier d'un aménagement végétal sur 15% au moins de la superficie affectée à cet usage (haies, engazonnement, plantations).
- 12.2.3. Les dispositions 12.2.1. et 12.2.2. ne s'appliquent pas pour les parties de terrains situées en zone d'aléa moyen ou élevé des risques de retrait-gonflement des terrains argileux.
- 12.2.4. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.2.5. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UL-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée. Dans ce cas, la construction d'un abris jardin limité à 15 m² d'emprise au sol est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...).

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.5. Mares à enjeux

- 13.5.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits.

ARTICLE UL-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UL-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard du public accueilli et du nombre de salariés

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE UL-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz le cas échéant, ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UX

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant au-delà de leur unité foncière, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ou à une activité utilisatrice de la voie d'eau ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.

En **secteur UXa**, sont également interdites les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce gros, d'industrie et d'entrepôt.

En **secteur UXc**, sont également interdites les constructions à destination de commerce gros, d'industrie et d'entrepôt.

ARTICLE UX-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- La création d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et réalisées sur l'unité foncière de la construction à laquelle elles sont nécessaires.
- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail comportant :
 - plus de 300 m² de surface de vente,
 - moins de 2500 m² de surface de vente.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUiH, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre les activités économiques autorisées dans la zone ;
 - dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ;
 - dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UX-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres, s'il s'agit d'une voie départementale.
- 4.1.2. En secteurs UXa et UXc, Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.
- 4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
 - 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

- 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE UX-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur une limite ou en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 4,00 mètres.
- 5.1.2. Les parties enterrées des constructions, les rampes pour personnes à mobilité réduite ainsi que les perrons non clos et les escaliers d'accès dont la hauteur est inférieure à 60 cm ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE UX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 8.1.2. Dans le secteur UXa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8.1.3. Dans le secteur UXc, la hauteur maximale totale des constructions est fixée à 10 mètres.
- 8.1.3. Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
 - Les souches de cheminées et autres édifices techniques industriels ou assimilés ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
 - les garde-corps.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (chalet...).
- 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

9.1.4. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.

9.1.6. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres
 - ou de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur de muret n'excèdera pas 1,00 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2,50 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

ARTICLE UX-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Sans objet

ARTICLE UX-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

11.1.1. En cohérence avec la RE2020, les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- privilégier les matériaux renouvelables, biosourcés récupérables, recyclables ;
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UX-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition devra participer à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- 12.1.3. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.1.4. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UX-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UX-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé vers le réseau de collecte ou vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- 14.1.4. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m², doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.

- 14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UX-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 250 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 200 m ² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m ² , puis 1 place pour 400 m ² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés
Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher jusqu'à 5 000 m ² , puis 1 place pour 1000 m ² au-delà, avec au minimum 1 place pour 2 employés

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 3 m².

Pour toute construction à partir d'une surface supérieure à 200 m² de surface de ou pour toute extension créant plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé une surface minimale pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	1 place / 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Restauration	1 aire de 3 m ²
Industrie	1 place / 400 m ² de de surface de plancher
Entrepôt	1 place / 1000 m ² de de surface de plancher

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE UX-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz le cas échéant, ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

ZONE UR

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UR-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article UR2.

ARTICLE UR-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration ainsi que celles à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions d'être liées et nécessaire aux besoins des infrastructures autoroutières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Les activités et installations relatives à la production d'énergies renouvelables et à la distribution d'énergie dont les bornes de recharge pour véhicules et les ombrières photovoltaïques.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE UR-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UR-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UR-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UR-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.3. Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.4. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les constructions en rondins sont interdites.

9.1.5. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...).

9.1.6. Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception.
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment ou tôle ondulée sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

ARTICLE UR-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Non réglementé.

ARTICLE UR-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE UR-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

- 12.1. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.2. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE UR-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE UR-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.2. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.3. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc...).
- 14.1.4. Toute construction ou installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE UR-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UR-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Le cas échéant, ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- 17.3.2. L'article 14 du présent règlement doit être respecté.

17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AUB

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUB-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma, de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

ARTICLE 1AUB-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Dans le secteur AUBb ainsi que dans la zone 1AUB situées à Gravon, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Dans les autres zones 1AUB et leurs secteurs, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.
- Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE 1AUB-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUB-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUB-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1AUB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

En complément, pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou 10 logements, 5% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espace libre commun et recevra un traitement végétal adapté et/ou une aire de jeux équipée.

ARTICLE 1AUB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE 1AUB-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUB-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ARTICLE 1AUB-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la zone UB correspondant.

ZONE 1AUX

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUX-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant au-delà de leur unité foncière, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les carrières.
- En **secteur 1AUXc**, sont également interdites les constructions à destination de commerce gros, d'industrie et d'entrepôt.

ARTICLE 1AUX-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;

- ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- La création d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et réalisées sur l'unité foncière de la construction à laquelle elles sont nécessaires.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE 1AUX-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUX-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le **secteur 1AUXc**, Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 20,00 mètres par rapport à l'axe de la RD79.

Pour le reste de la zone et les règles complémentaires, se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUX-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX -10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-11: OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1AUX-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE 1AUX-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUX-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ARTICLE 1AUX-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la zone UX correspondant.

ZONES 2AU / 2AUX

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article 2AU-2.

Trame des zones humides avérées

- Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « zones humides avérées » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, sont interdites toutes opérations entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides avérées en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement et de l'article 3.3.1.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006, sauf dans les cas cités à l'article 2AU-2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine.

ARTICLE 2AU-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les travaux, les installations et les aménagements lorsqu'ils sont liés à la réalisation ou à l'exploitation d'infrastructures de déplacement, de télécommunication ou d'assainissement.
- Les travaux, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, aménagements, ouvrages, ou installations d'intérêt général lorsqu'ils sont liés au projet de Mise à Grand Gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE 2AU-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 2AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Sans objet.

ARTICLE 2AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Sans objet.

ARTICLE 2AU-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Sans objet.

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AU-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLE, NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A2.
- Les aérogénérateurs non domestiques.

Trame des zones humides avérées

- Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « zones humides avérées » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, **sont interdites** toutes opérations entraînant **l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides avérées** en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement et de l'article 3.3.1.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006, sauf dans les cas cités à l'article A2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.

Périmètre à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

- Toute construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'exploitation ultérieure du site, à l'exception de ceux cités à l'article A2.

ARTICLE A-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone A, tous secteurs :

- Les constructions, ouvrages, travaux, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) et à la lutte contre les risques naturels, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les éléments techniques, dispositifs et aménagements ayant pour effet de préserver les habitations et les riverains des nuisances liées aux exploitations de carrières autorisées en zones proches (bandes transporteuses, quais de chargement notamment).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone A, à l'exception du secteur Ap

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les installations de production d'énergie renouvelable à partir de sources issues des exploitations agricoles ainsi que les installations individuelles de production à partir d'énergie solaire et aérogénérateurs domestiques ;
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;
 - dans la limite d'une construction par exploitation.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail et l'industrie, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ;
 - dans un périmètre de 20 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments d'habitation existants.

En secteurs Ap.

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsqu'elles sont inférieures à 50 m² de surface de plancher, par unité foncière.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)**STECAL « STEP », correspondant aux stations de traitement des eaux usées futures et existantes ainsi qu'à leur extension**

- Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements et autres installations directement nécessaires.

STECAL « G » - Terrains familiaux de gens du voyage de Villeneuve-les-Bordes

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 4 unités.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

STECAL « H » - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 1 unité.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

Trame des zones humides avérées

Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « Zones humides avérées » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, seuls sont autorisés :

- Les travaux ayant fait l'objet d'une autorisation par les services de l'état compétent (police de l'eau) suite à des investigations zones humides complémentaires à une échelle fine.
- Les travaux de restauration des milieux humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau. Sous conditions que ces aménagements soient sans remblais ni déblais et dont la nature n'empêchera pas l'infiltration de l'eau (non imperméable).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions, aménagements et installations autorisées.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Périmètre à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

Seules sont autorisées les installations temporaires destinées aux sondages et à l'exploration du sous-sol, afin de favoriser la mise en valeur ultérieure de ces ressources.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
 - 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
- 4.1.3. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A5.
- 4.1.4. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales n° 201, 209, 210, 411 et 412.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

- 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et pour les quais de chargement.

ARTICLE A-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieur à 3,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions et des annexes des habitations existantes est limité à 60 m² ou à 30% de l'emprise au sol de l'habitation initiale (à la date d'arrêt du PLUi). La disposition la plus favorable devant être retenue.

7.1.2. Dans les **STECAL « STEP »** l'emprise au sol maximale s'élève à 80%.

7.1.3. Dans le **STECAL « G »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Villeneuve-les-Bordes

- L'emprise au sol totale des installations démontables est limitée à 80%.

7.1.4. Dans le **STECAL « H »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches

- L'emprise au sol totale des installations démontables est limitée à 80%.

ARTICLE A-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des locaux accessoires à vocation d'habitation et des extensions des habitations existantes est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 7 mètres au faîtage ;
- R+C

8.1.2 La hauteur maximale des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, hors silo, est fixée à 15 mètres. En secteur Ap, cette hauteur est ramenée à 5m.

8.1.3. La hauteur maximale totale des annexes des habitations est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.1.4. La hauteur maximale des bâtiments des **STECAL « STEP »** s'élève à 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.1.5. **Dans le STECAL « G »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Villeneuve-les-Bordes, la hauteur maximale des bâtiments s'élève à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.1.6. **Dans le STECAL « H »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches, la hauteur maximale des bâtiments s'élève à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une habitation existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs prévues dans un parc résidentiel de loisirs ou dans un camping.

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.

9.1.2. L'implantation en crête des bâtiments agricoles est interdite. Les décaissements éventuellement importants nécessaires afin de limiter l'impact de certains bâtiments sur le paysage sont autorisés.

9.1.3. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).

9.1.4. Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

9.1.5. Aspect des matériaux, couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...).
- Pour les constructions et installations admises à s'implanter aux abords immédiats du domaine public autoroutier concédé ou pour celles présentant une visibilité depuis les axes autoroutier, l'emploi de matériaux ou de revêtements potentiellement réfléchissants susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute A5 sont interdits.

9.1.6. Façades :

Tous bâtiments :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...).
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions à destination d'habitation ne doivent pas être visibles en façade.

Bâtiments techniques et agricoles

- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.

9.1.7. Toitures

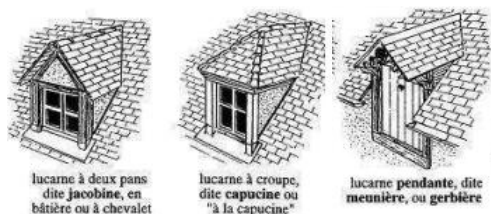
Tous bâtiments :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.

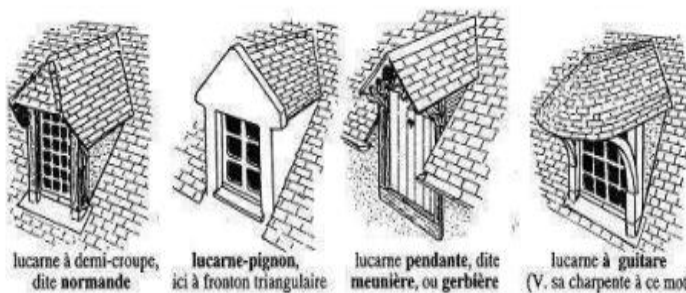
Bâtiments d'habitation

- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les couvertures en bac acier sont autorisées sous conditions d'être dans les tons rouge ou brun.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.

- couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

9.1.8. Clôtures existantes :

- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

9.2. Dispositions particulières

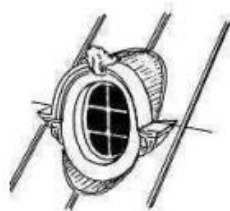
9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

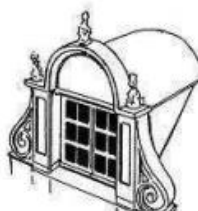
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.
- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ;

ARTICLE A-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

ARTICLE A-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- 12.1.2. Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation de bosquets multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une largeur minimale de 3 mètres.



- 12.1.3. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).
- 12.1.4. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...)

13.2. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.2.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.2.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.2.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Arbres isolés protégés

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Chemins protégés

- 13.4.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.5. Mares à enjeux

- 13.5.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits, à l'exception des constructions, installations et aménagements autorisés dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière.

13.7. Dispositions complémentaires spécifiques aux STECAL :

- 13.7.1. Dans les **STECAL «G et H »** - Terrains familiaux de gens du voyage, le maintien des arbres de haute tige existants est imposé (à l'exception des résineux).

ARTICLE A-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Toute installation agricole, industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- 14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE A-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

- 16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE A-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

- 17.1.3. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et bâtiments dont le changement de destination est autorisé :

Les conditions de desserte par les réseaux doivent répondre aux exigences suivantes :

- 17.3.1. La prise en compte de l'ensemble des besoins générés par les constructions et installations à réaliser et par la fréquentation attendue est obligatoire dans le dimensionnement des infrastructures à réaliser.

17.3.2. Assainissement des eaux usées : en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les constructions et installations requérant un assainissement des eaux usées devront être raccordées à un ou plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif homologués, éventuellement regroupés ou bien à un dispositif de traitement collectif privé réalisé sur l'unité foncière.

17.3.3. Eau potable : les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Dans le cas où l'estimation des besoins excède les capacités du réseau public desservant l'unité foncière ou en l'absence de réseau public :

- l'alimentation peut être assurée en totalité ou partiellement soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
- Si nécessaire, des solutions visant à renforcer le niveau de desserte seront recherchées et réalisées sur l'unité foncière : dispositif de stockage, surpresseur (...)

17.3.4. Défense incendie : les canalisations, réservoirs ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et réalisés sur l'unité foncière.

17.3.5. Electricité : en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la qualité et la puissance de l'alimentation électrique devront être assurées par des dispositifs garantissant l'autonomie partielle ou complète du site et réalisés sur l'unité foncière.

ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N2 ;
- Les aérogénérateurs non domestiques.

Trame des zones humides avérées

Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « zones humides avérées » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, sont interdites toutes opérations entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides avérées en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et de l'article 3.3.1.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006, sauf dans les cas cités à l'article N2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.

Périmètre à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

Toute construction, installation ou aménagement de nature à compromettre l'exploitation ultérieure du site, à l'exception de ceux cités à l'article N2.

ARTICLE N-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMIS A CONDITIONS

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone N, tous secteurs

- Les constructions, ouvrages, travaux, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) et à la lutte contre les risques naturels, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

- Lorsqu'ils sont nécessaires ou associés à la production d'énergie renouvelable, les constructions à sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les installations et les aménagements sous conditions et limites suivantes :
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur le terrain sur lequel ils sont implantés,
 - de ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de la Loi,
 - en cas de localisation au sein d'un périmètre de site Natura 2000 : s'il est démontré la neutralité des incidences en respect du Code de l'Environnement, ou si le projet est justifié pour une raison impérative d'intérêt public majeur tel que le Code de l'Environnement le prévoit.
- Les constructions à destination d'exploitation forestière sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les abris pour animaux nécessaires à une exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- Les éléments techniques, dispositifs et aménagements ayant pour effet de préserver les habitations et les riverains des nuisances liées aux exploitations de carrières autorisées en zones proches (bandes transporteuses, quais de chargement notamment).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone N, sauf secteurs NI, Nca

- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas le caractère naturel et la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle ainsi que l'artisanat et le commerce de détail, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre le caractère naturel ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ;
 - dans un périmètre de 20 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

- Les aérogénérateurs domestiques attachés à une habitation existante, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Nca :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la ressource du sous-sol, au transport des matériaux issus de cette exploitation, à la surveillance et à la sécurité des sites, à la remise en état des sites après exploitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, s'agissant de l'Environnement et de la Santé,
 - d'une remise en état ultérieure préférentiellement favorable à l'agriculture, en fonction du contexte local et du potentiel du site.

Secteur NI :

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière présente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés :

- Les aménagements et installations à vocation de sports ou loisirs ;
- Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

STECAL « STEP », correspondant aux stations de traitement des eaux usées futures et existantes ainsi qu'à leur extension

- Les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés correspondant aux stations de traitement des eaux usées ainsi que les aménagements et autres installations directement nécessaires.

STECAL « B » : Parc résidentiel de loisirs à Gravon

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) permettant l'installation de vingt-cinq habitations légères de loisirs (HLL) présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 1 750 m².
- La restauration et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi pour tout usage nécessaire au parc résidentiel de loisirs.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

STECAL « L » : Hébergements touristiques à Saint-Sauveur-lès-Bray

- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques comprenant un maximum de trois habitations légères de loisirs présentant une surface de plancher totale maximale n'excédant pas 150 m².
- La restauration et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher préexistante des bâtiments d'habitation existants.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

STECAL « G » - Terrains familiaux de gens du voyage de Villeneuve-les-Bordes

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 4 unités.

- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

STECAL « H » - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 2 unités.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

STECAL « I » - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 2 unités.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

STECAL « J » - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Le nombre d'unités au sein du STECAL est limité à 12 unités.
- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

Trame des zones humides avérées

Dans les secteurs repérés et délimités au document graphique sous la terminologie « Zones humides avérées » dont les périmètres peuvent être ajustés en fonction des études de zones humides réalisées, seuls sont autorisés :

- Les travaux ayant fait l'objet d'une autorisation par les services de l'état compétent (police de l'eau) suite à des investigations zones humides complémentaires à une échelle fine.
- Les travaux de restauration des milieux humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau. Sous conditions que ces aménagements soient sans remblais ni déblais et dont la nature n'empêchera pas l'infiltration de l'eau (non imperméable).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions, aménagements et installations autorisées.

(rappels) Trame des zones humides potentielles (cf. plan en annexe du dossier de PLUi)

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Périmètre à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

Seules sont autorisées les installations temporaires destinées aux sondages et à l'exploration du sous-sol, afin de favoriser la mise en valeur ultérieure de ces ressources.

ARTICLE N-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Ce recul est porté à 15 mètres s'il s'agit d'une voie départementale.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de :
- 20,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux permanents identifiés au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
 - 15,00 mètres minimum vis-à-vis des berges des cours d'eaux intermittents identifiés au plan de zonage au plan de zonage en référence à la cartographie réglementaire des cours d'eaux de Seine-et-Marne.
- 4.1.3. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A5.
- 4.1.4. Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou leurs extensions doivent s'implanter en recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales n° 201, 209, 210, 411 et 412.

4.2. Dispositions particulières-exceptions

- 4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- 4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et pour les quais de chargement.

ARTICLE N-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1. Dispositions générales

- 5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieur à 3,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.
- 5.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, travaux, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions et des annexes des habitations existantes est limité à 60 m² ou à 30% de l'emprise au sol de l'habitation initiale (à la date d'arrêt du PLUi). La disposition la plus favorable devant être retenue.
- 7.1.2. L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires ou associés à la production d'énergie renouvelable ne peut excéder 200 m² par unité foncière.
- 7.1.3. Dans le **secteur NI**, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- 7.1.4. Dans les **STECAL « STEP »** l'emprise au sol maximale s'élève à 80%.
- 7.1.5. Dans le **STECAL « B »** - Parc résidentiel de loisirs à Gravon :
- l'emprise au sol totale des habitations légères de loisirs et de leur espaces extérieurs bâtis (terrasses) est limitée à 1 250 m² sur l'ensemble du STECAL.
 - l'emprise au sol totale des extensions des bâtiments existants ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
- 7.1.6. Dans le **STECAL « L »** : Hébergements touristiques à Saint-Sauveur-lès-Bray
- l'emprise au sol totale des habitations légères de loisirs et de leur espaces extérieurs bâtis (terrasses) est limitée à 210 m² sur l'ensemble du STECAL.
 - l'emprise au sol totale des extensions des bâtiments existants ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
- 7.1.7. Dans le **STECAL « G »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Villeneuve-les-Bordes
- L'emprise au sol totale des installations démontables est limitée à 80%.
- 7.1.8. Dans le **STECAL « H, I et J »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches
- L'emprise au sol totale des installations démontables est limitée à 80%.

ARTICLE N-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, travaux, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.

8.1. Dispositions générales

- 8.1.1. La hauteur maximale des extensions des habitations existantes et de leurs annexes est fixée à :
- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - R+C
- 8.1.2. La hauteur maximale des bâtiments des **STECAL « STEP »** s'élève à 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8.1.3. Dans les **STECAL « B »**, - Parc résidentiel de loisirs à Gravon, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (R+C) et 5 mètres au faîtage.
- 8.1.4. Dans les **STECAL « L »**, - Hébergements touristiques à Saint-Sauveur-lès-Bray, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (R+C) et 5 mètres au faîtage.
- 8.1.5 Dans le **STECAL « G »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Villeneuve-les-Bordes, la hauteur maximale des bâtiments s'élève à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 8.1.6 Dans les **STECAL « H, I et J »** - Terrains familiaux de gens du voyage de Fontaines-Fourches, la hauteur maximale des bâtiments s'élève à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

- 8.2.1. Pour une habitation existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, travaux, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, installations et aménagements prévus au titre des déclarations d'utilité publique de la mise à grand gabarit de la Seine entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine et du projet d'aménagement hydraulique du site pilote de la Bassée.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux habitations légères de loisirs prévues dans un parc résidentiel de loisirs ou dans un camping.

9.1. Dispositions générales

- 9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités au strict nécessaire et favoriseront l'intégration paysagère des constructions.
- 9.1.2. L'implantation en crête des bâtiments d'exploitation forestière est interdite. Les décaissements éventuellement importants nécessaires afin de limiter l'impact de certains bâtiments sur le paysage sont autorisés.
- 9.1.3. Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (mas provençal, chalet...).
- 9.1.4. Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 9.1.5. Aspect des matériaux, couleurs :
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
 - Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
 - Les revêtements de couleurs vives ou blanc pur ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (tons pierre, terre cuite, ocre ...).

9.1.6. Façades :

Tous bâtiments :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin, en harmonie entre elles et doivent s'harmoniser avec l'environnement extérieur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Une homogénéité des ouvertures sera recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...).
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions à destination d'habitation ne doivent pas être visibles en façade.

Bâtiments d'exploitation forestière

- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.

9.1.7. Toitures

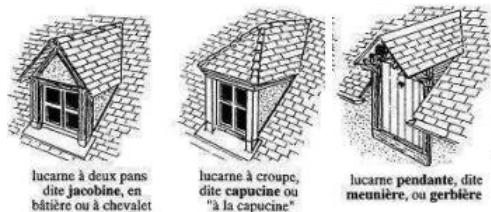
Tous bâtiments :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

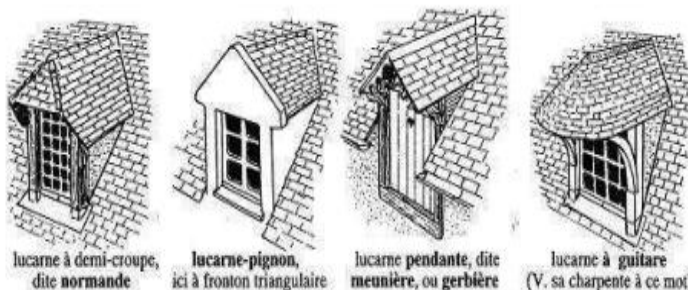
- Les couvertures d'aspect papier bitumeux ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Sur les toitures à pente, leur pose devra de faire le plus près possible de la ligne d'égout et devront être d'un seul tenant.

Bâtiments d'habitation

- Les couvertures d'aspect papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sont interdites sur les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin et des annexes techniques.
- Les couvertures en bac acier sont autorisées sous conditions d'être dans les tons rouge ou brun.
- Les toitures des constructions principales comporteront au minimum 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.
- La couverture des constructions principales doit avoir l'aspect de la petite tuile plate ou de la tuile à pureau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes : lucarne à deux pans en bâtière (jacobine), lucarne à croupe (capucine), lucarne pendante (meunière/gerbière). La création de lucarne rampante est autorisée dans le cadre d'un parti architectural contemporain intégrant pour ladite lucarne un bardage bois ou zinc.



- Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées. Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



La longueur cumulée des baies de toiture doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés.

9.1.8. Clôtures existantes :

- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être

trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

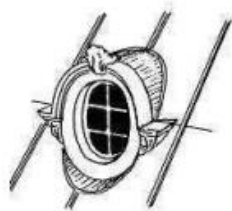
9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

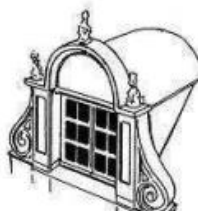
- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles seront entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 75 unités/m²), des pentes et des matériaux. En dehors des constructions principales, elles pourront être remplacées par une couverture présentant l'aspect de la tuile à plateau plat (18 unités/m² au minimum) de ton rouge ou brun.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.
- La création de nouvelles lucarnes est autorisée. Il pourra s'agir de lucarnes à deux pans en bâtière (jacobine), de lucarnes à croupe (capucine), de lucarnes pendantes (meunière/gerbière) ou de lucarnes en œil de bœuf, à fronton ou à gâble, si ces dernières permettent d'assurer une harmonie avec les lucarnes préexistantes. La réalisation de toutes autres lucarnes similaires à celles déjà présentes sur la construction principale est autorisée, si celles-ci présentent des qualités patrimoniales indéniables.



lucarne dite œil-de-bœuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles seront plus hautes que larges.

- Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel.

ARTICLE N-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

10.1.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.1.3. Les dispositions 9.2. demeurent applicables.

ARTICLE N-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.

12.1.2. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est proscrite (cf. liste annexée).

12.1.3. La plantation d'espèces végétales réputées allergisantes est déconseillée.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Le règlement impose des protections concernant les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager » reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que des dispositions complémentaires spécifiques aux STECAL.

13.1. Vergers et espaces boisés

- 13.1.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.1.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- 13.1.3. S'agissant des vergers, leur transformation en jardins d'agrément, jardins potagers, jardins familiaux ou partagés est autorisée.
- 13.1.4. Les clôtures édifiées au sein ou en limite de ces espaces seront réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune (grillage à large maille 15X15 cm, ouvertures spécifiques, ...)

13.2. Espaces verts protégés jardinés

- 13.2.1. Toute atteinte à l'intégrité des plantations ou aménagements situés dans ces espaces est interdite ou doit faire l'objet d'une compensation totale permettant de préserver l'intérêt et la superficie de l'espace vert protégé.

13.3. Haies et alignements d'arbres protégés :

- 13.3.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.3.2. La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- 13.3.3. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.4. Arbres isolés protégés

- 13.4.1. L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- 13.4.2. Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

13.5. Chemins protégés

- 13.5.1. L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur, qualité du sol, plantations).

13.6. Mares à enjeux

- 13.6.1. La destruction (par comblement, remblaiement, assèchement, drainage, ...) des mares identifiées au plan de zonage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces milieux naturels et à leur alimentation en eau sont interdits, à l'exception des constructions, installations et aménagements autorisés dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière .

13.7. Dispositions complémentaires spécifiques aux STECAL :

- 13.7.2. Dans les **STECAL « B »** et « **L** » - Parc résidentiel de loisirs à Gravon, le maintien des haies végétales existantes en clôture est imposé.
- 13.7.6. Dans les **STECAL « H, I et J »** - Terrains familiaux de gens du voyage, le maintien des arbres de haute tige existants est imposé (à l'exception des résineux).

ARTICLE N-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Toute installation agricole, industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- 14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.
- 14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

ARTICLE N-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

- 16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.3. S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

ARTICLE N-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**17.1. Alimentation en Eau potable**

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.
- 17.1.3. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.
- 17.2.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et bâtiments dont le changement de destination est autorisé :

Les conditions de desserte par les réseaux doivent répondre aux exigences suivantes :

- 17.3.1. La prise en compte de l'ensemble des besoins générés par les constructions et installations à réaliser et par la fréquentation attendue est obligatoire dans le dimensionnement des infrastructures à réaliser.

17.3.2. Assainissement des eaux usées : en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les constructions et installations requérant un assainissement des eaux usées devront être raccordées à un ou plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif homologués, éventuellement regroupés ou bien à un dispositif de traitement collectif privé réalisé sur l'unité foncière.

17.3.3. Eau potable : les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Dans le cas où l'estimation des besoins excède les capacités du réseau public desservant l'unité foncière ou en l'absence de réseau public :

- l'alimentation peut être assurée en totalité ou partiellement soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

- Si nécessaire, des solutions visant à renforcer le niveau de desserte seront recherchées et réalisées sur l'unité foncière : dispositif de stockage, surpresseur (...)

17.3.4. Défense incendie : les canalisations, réservoirs ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et réalisés sur l'unité foncière.

17.3.5. Electricité : en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la qualité et la puissance de l'alimentation électrique devront être assurées par des dispositifs garantissant l'autonomie partielle ou complète du site et réalisés sur l'unité foncière.

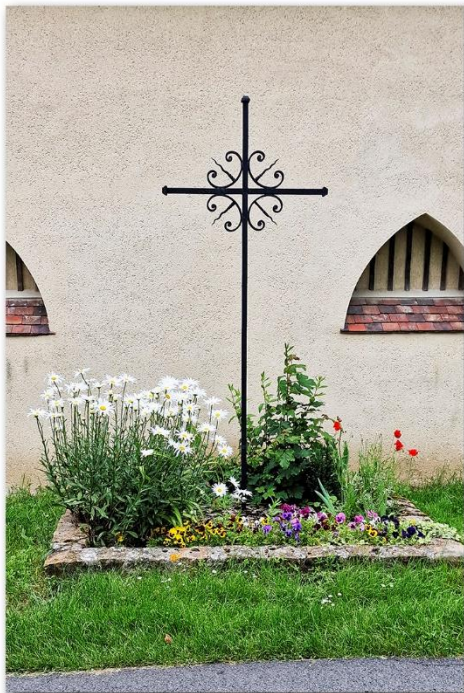

ANNEXES AU REGLEMENT



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	BENEFICIAIRE	NATURE	SURFACE (M²)
ER 43	Commune de Cessoy-en-Montois	Aménagement d'un espace de sécurité pour le carrefour	191,33
ER 51	Commune de Chalmaison	Elargissement de la voie (3 m)	387,86
ER 46	Commune de Châtenay-sur-Seine	Création de voirie	919,40
ER 20	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement d'une réserve incendie	2121,45
ER 21	Commune de Donnemarie-Dontilly	Extension du cimetière de Donnemarie	3657,22
ER 22	Commune de Donnemarie-Dontilly	Accès et parking pour le cimetière de Donnemarie	2059,44
ER 52	Commune de Donnemarie-Dontilly	Elargissement du chemin de Filoir (3m)	107,76
ER 38	Commune de Donnemarie-Dontilly	Extension du cimetière de Dontilly	4363,07
ER 17	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement de stationnements	1294,11
ER 19	Commune de Donnemarie-Dontilly	Aménagement de voirie (accès au cimetière de Dontilly)	605,68
ER 23	Commune de Gouaix	Extension de la station d'épuration	3028,43
ER 10	Commune de Gurcy-le-Châtel	Aménagement de stationnements	648,23
ER 33	Commune de Gurcy-le-Châtel	Extension cimetière	997,91
ER 26	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	238,84
ER 9	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	421,55
ER 57	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	1656,37
ER 57	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	1516,05
ER 57	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	5237,25
ER 41	Commune de Jaulnes	Création chemin piéton et/ou cyclable	7674,02
ER 28	Commune de Jaulnes	Elargissement de voirie	246,56
ER 12	Commune de Luisetaines	Reserve incendie	669,81
ER 18	Commune de Meigneux	Réserve incendie	265,66
ER 24	Commune de Meigneux	Aire de loisirs ou de jeux/sports	307,49
ER 25	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'aires de stationnement	303,97
ER 2	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement du carrefour	175,29
ER 37	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'une aire de stationnement	139,06
ER 35	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'une aire de stationnement	152,51
ER 36	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'une aire de stationnement	270,99
ER 31	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'aires de stationnement	224,95
ER 27	Commune de Mons-en-Montois	Aménagement d'une aire de stationnement	188,23
ER 7	Commune de Montigny-le-Guesdier	Aménagement d'une réserve incendie	1793,87
ER 8	Commune de Montigny-le-Guesdier	Réaménagement voirie et réserve incendie	512,45
ER 11	Commune de Montigny-le-Guesdier	Aménagement d'une aire de jeu / espace vert et gestion des eaux pluviales	9037,07
ER 30	Commune de Montigny-le-Guesdier	Chemin piéton	180,06
ER 55	Commune de Montigny-le-Guesdier	Bande de plantation	158,20
ER 48	Commune de Montigny-le-Guesdier	Chemin 3,5 m de large	383,27
ER 29	Commune de Montigny-le-Guesdier	Elargissement à 8 m de la Ruelle de Mars	44,02
ER 5	Commune de Montigny-Lencoup	Aménagement d'une aire de stationnements	209,25

ER	13	Commune de Montigny-Lencoup	Création d'un accès	905,34
ER	14	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	331,01
ER	15	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	124,48
ER	16	Commune de Montigny-Lencoup	Elargissement de voirie	438,01
ER	53	Commune de Montigny-Lencoup	Aménagement d'une aire de jeu	2957,53
ER	4	Commune de Mousseaux-lès-Bray	Création d'un espace vert et de jeux	3054,29
ER	40	Commune de Mousseaux-lès-Bray	Création d'un accès et parking aux équipements	1514,77
ER	32	Commune de Mouy-sur-Seine	Réalisation d'une réserve incendie	289,93
ER	56	Commune de Noyen-sur-Seine	Parking - aire de covoiturage	1345,85
ER	54	Commune de Paroy	Parking et terrain de jeux	1288,20
ER	42	Commune de Passy-sur-Seine	Aménagement d'un verger conservatoire	2009,27
ER	44	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Création d'un abris bus et espace vert	674,14
ER	45	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Création d'un aire de jeux	1037,31
ER	6	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Elargissement de la chaussée (1 m)	193,25
ER	1	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Elargissement de la chaussée (1 m)	24,50
ER	39	Commune de Saint-Sauveur-lès-Bray	Extension du cimetière	2858,77
ER	49	Commune de Thénisy	Aménagement d'un carrefour et d'une aire de stationnement	995,52
ER	50	Commune de Thénisy	Aménagement d'un carrefour	542,80
ER	58	Commune de Villeneuve-lès-Bordes	Fossé de gestion des eaux pluviales	326,10
ER	60	Commune d'Egligny	Création de voirie	712,97
ER	3	Commune d'Everly	Extension de la salle polyvalente	1208,31
ER	61	Commune d'Everly	Parking	1132,01
ER	62	Commune d'Hermé	Création de trottoirs - 2 m de large	256,99
ER	63	Commune d'Hermé	Création de trottoirs - 2 m de large	233,33
ER	65	Voie Navigable de France	Projet Bray-Nogent et ses aménagements connexes	1748522,34





LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE



Commune	DESCRIPTION	
Balloy	Edifice religieux	
Balloy	Croix Rue du Parc	
Balloy	Croix de Saint Héracle	

Balloy	Borne de Sigy	
Balloy	Croix de Sigy	




Balloy	Croix du chemin des Réaudins	
Balloy	Ferme de Roselles	
Balloy	ferme	
Balloy	ferme	
Balloy	Le Château	

Balloy	Le mur et le porche de l'entrée du Parc du Château	
Balloy	Le mur et ses ouvertures du bâtiment annexe du Château	
Balloy	Le mur et ses ouvertures de l'ancienne ferme du Château	
Balloy	Monument des foudroyés	
Cessoy-en-Montois	Maison remarquable Rue des Roses	




Cesoy-en-Montois	Lavoir Rue fontaine Basse	
Cesoy-en-Montois	Château et tourelles Rue Fontaine basse	
Cesoy-en-Montois	Four à chaux	
Cesoy-en-Montois	Fontaine	
Chalmaison	dépendance château	
Chalmaison	dépendance château	
Chalmaison	Château de Chalmaison	


Chalmaison	dépendance du château	
Chalmaison	dépendance du château	
Chalmaison	pigeonnier château	
Chalmaison	château de la Neuville	
Chalmaison	dépendance château	
Chalmaison	château	
Chalmaison	Lavoir	
Coutençon	Porche de l'ancien château	
Coutençon	Ancienne conciergerie du château	
Coutençon	Eglise	
Coutençon	Lavoir	
Everly	La comédie 1785	
Everly	Maison de caractère	
Everly	La comédie 1785	
Everly	La comédie 1785	
Everly	Pigeonnier de la ferme de la Haye	
Everly	Bâtiment de la ferme de la Haye	
Everly	Bâtiment de la ferme de la Haye	
Everly	Bâtiment de la ferme de la Haye	
Everly	Lavoir	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	





Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	
Gouaix	Maison possédant des éléments remarquables	


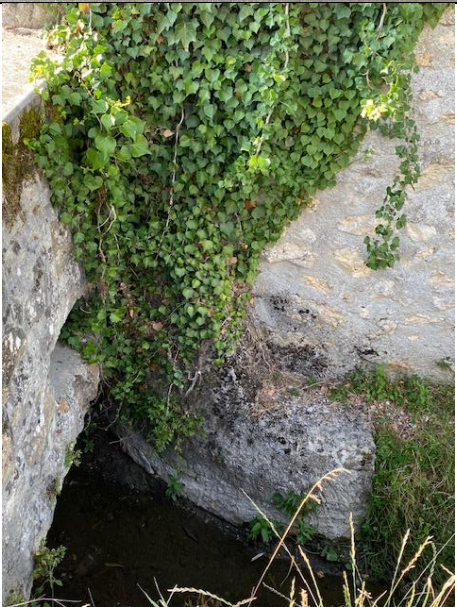


Grisy-sur-Seine	Eglise	
Jaulnes	Ferme de Choyau	
Jaulnes	Ancienne ferme	
Jaulnes	Ancienne ferme	
La Tombe	Porche Pigeonnier la Folie	
Les Ormes-sur-Voulzie	Lavoir	
Les Ormes-sur-Voulzie	Lavoir- Moulin d'Ocle	
Luisetaines	porche	
Luisetaines	Mairie	
Luisetaines	porche vieille ferme	
Luisetaines	porche	
Meigneux	lavoir	
Mons en Montois	Lavoir de la place	
Mons-en-Montois	Vieille ferme	
Mons-en-Montois	Ancienne ferme	
Mons-en-Montois	Lavoir des remparts	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture	


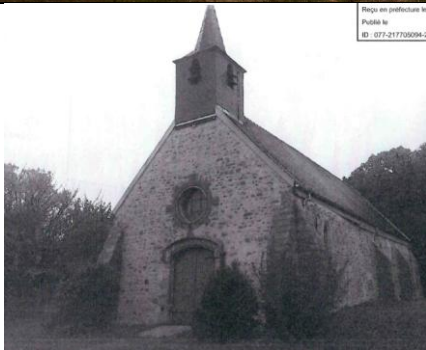

	traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Croix	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Edifice civil de qualité à protéger (mairie)	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Montigny-le-Guesdier	Bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver	
Mousseaux-lès-Bray	Porche d'entrée remarquable	

Mouy-sur-Seine	Vestige du vieux pont	
Passy-sur-Seine	Vieux pont	
Passy-sur-Seine	Corps de ferme fortifié	
Passy-sur-Seine	Corps de ferme fortifié	
Passy-sur-Seine	Corps de ferme fortifié	
Passy-sur-Seine	Pont	
Passy-sur-Seine	Lavoir	
Passy-sur-Seine	Mairie	
Passy-sur-Seine	Calvaire	

Passy-sur-Seine	Église	
Saint-Sauveur-les-Bray	Eglise de Saint-Sauveur-les-Bray	
Saint-Sauveur-les-Bray	Chateau de Saint-Sauveur-les-Bray	
Saint-Sauveur-les-Bray	Chateau de Saint-Sauveur-les-Bray	
Saint-Sauveur-les-Bray	Chateau de Saint-Sauveur-les-Bray	
Savins	Puits Route de Bray	
Sigy	Calvaire route de Luisetaines	

Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver – Bâtisse 1 rue de Cessoy	
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver – Bâtisse 4 rue de Thénisy	
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver – Bâtisse 8 rue de Thénisy	
Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver – Bâtisse 5 rue de Cessoy	

Sognolles-en-Montois	Patrimoine bâti à préserver – Bâtisse 7 rue de Cessoy	
Thénisy	Ancienne tour entrée du village	
Thénisy	Lavoir	
Thénisy	Vinée - plus vieille maison de la commune	
Villenauxe-la-Petite	vieille ferme	
Villenauxe-la-Petite	lavoir	

Villeneuve-les-Bordes	Tourelle Valjouan	
Villeneuve-les-Bordes	Eglise de Valjouan	 <small>Reçu en préfecture le Publié le ID : 077-21703094-3</small>
Villeneuve-les-Bordes	la Poste	

Villeneuve-les-Bordes	stèle de Napoléon	
Villeneuve-les-Bordes	Mare et lavoir	
Villeneuve-les-Bordes	Mur du cimetière	
Villuis	belle demeure – rue de Passy	
Villuis	vieille ferme – rue des Forges	
Vimpelles	Ancienne ferme	

LISTE DES PLANTES ENVAHISSANTES PROSCRITES

Liste des espèces exotiques envahissantes d'Ile-de-France

		Nom vernaculaire	Nom scientifique
Espèces exotiques envahissantes avérées	Emergentes	Crassule de Helms	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907
		Hydrocotyle fausse-renoncule	Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782
		Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987
		Jussie rampante, Jussie	Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven, 1963
		Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique	Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973
		Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire	Rhododendron ponticum L., 1762
	Implantées	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo	Acer negundo L., 1753
		Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante, Ailanthé	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916
		Azolla fausse-fougère, Fougère d'eau	Azolla filiculoides Lam., 1783
		Campylopus introflexus	Campylopus introflexus (Hedw.) Brid., 1819
		Élodée du Canada	Elodea canadensis Michx., 1803
		Elodée à feuilles étroites	Galega officinalis L., 1753
		Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi	Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895
		Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge	Impatiens glandulifera Royle, 1833
		Cytise faux-ébénier	Laburnum anagyroides Medik., 1787
		Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta Kunth, 1816
		Vigne-vierge commune	Parthenocissus inserta (A, Kern) Fritsch, 1922
		Griottier	Prunus cerasus L., 1753
		Cerisier-tardif	Prunus serotina Ehrh., 1788
		Renouée du Japon	Reynoutria japonica Houtt., 1777

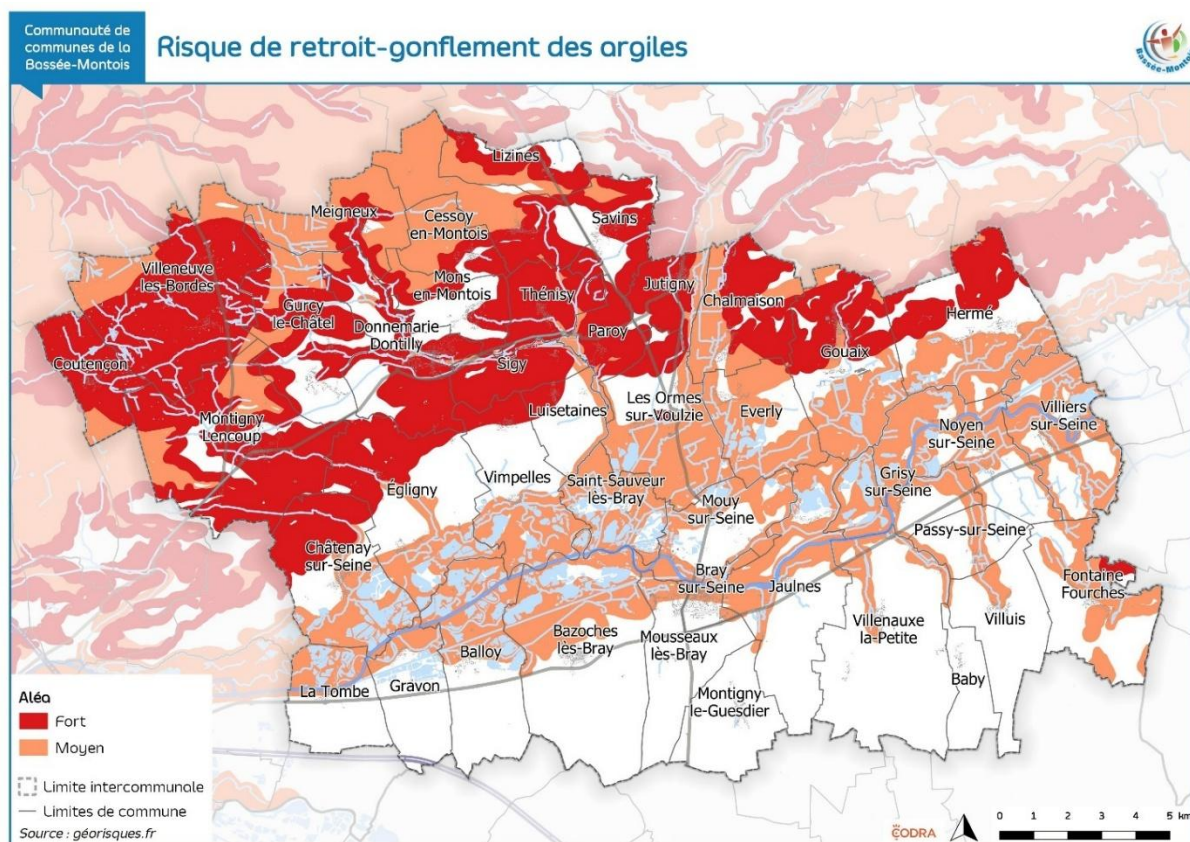
		Robinier faux-acacia, Carouge	Robinia pseudoacacia L., 1753
		Solidage du Canada, Gerbe-d'or	Solidago canadensis L., 1753
		Solidage géant, Solidage glabre, Solidage tardif, Verge d'or géante	Solidago gigantea Aiton, 1789
		Asters invasifs	Symphyotrichum sp*
		Lilas	Syringa vulgaris L., 1753
Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées		Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877
		Mahonia faux-houx	Berberis aquifolium Pursh, 1814
		Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu	Bidens frondosa L., 1753
		Brome sans-arêtes	Bromopsis inernis (Leyss.) Holub, 1973
		Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	Buddleja davidii Franch., 1887
		Epilobe cilié	Epilobium ciliatum Raf., 1808
		Vergerette annuelle	Erigeron annuus (L.) Desf., 1804
		Vergerette du Canada	Ergieron candensis L ; 1753
		Vergerette de Sumàatra	Erigeron sumatrensis Retz., 1810
		Topinambour, Patate de Virginie	Helianthus tuberosus L., 1753
		Balsamine de Balfour	Impatiens balfouri Hook.f., 1903
		Balsamine du Cap	Impatiens capensis Meerb., 1775
		Lyclet commune	Lycium barbarum L., 1753
		Raisin d'amérique	Phytolacca americana L., 1753
		Laurier-cerise	Prunus laurocerasus L., 1753
		Séneçon sud-africain	Senecio inaequidens DC., 1838
		Symphorine à fruits blancs	Symphoricarpus albus (L;) S.F. Blake, 1914

Liste d'attente

Ambroise à épis grêles	Ambrosia psilostachya DC., 1836
Herbe à la ouate	Asclpias Syriaca L., 1753
Barbon andropogon	Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940
Cabomba de Caroline	Cabomba carolina A. Gray, 1848
Cornouiller soyeux	Cornus sericea L.
Herbe de la pampa	Cortaderia sellonana (Schult. & Schult.f.) Arsch & Graebn., 1900
Colonéaster horizontal	Cotoneaster horizontalis Decne., 1879
Elodée dense	Egeria densa Planch., 1849
Renouée du Turkestan	Fallopia baldschuanica (Regel) Hobub, 1971
Glycérie striée	Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928
Grand lagarosiphon	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928
Lenticule	Lemna turionifera
Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica Thunb., 1784
Myriophylle hétérophylle	Myriophyllum heterophyllum Michx.
Paspale dilaté	Paspalum dilatatum Poir., 1804
Noyer de Caucase	Pterocarya fraxilnifolia (Poir.).Spach, 1834
Sumac hérissé	Rhus typhina L., 1756
Sporobole fertile	Sporobolus indicus (L.) R;br, 1810

CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX

Il est nécessaire de consulter le site <http://www.georisques.gouv.fr>



Source : <http://www.georisques.gouv.fr>

Au titre du code de la Construction et de l'Habitation, dans ses sections législatives et réglementaires au titre de la prévention des risques liés aux sols argileux (article L.132-4 à L.132-9 et articles R.132-3 à R.132-8), des dispositions spécifiques s'appliquent pour la vente de terrains et l'édification de constructions sur les terrains affectés par ce type de risque.

Par ailleurs, l'Etat Français a mis en place une plaquette intitulée « Construire sur terrains argileux : réglementation et bonnes pratiques » disponible à l'adresse suivante :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf