



COMMUNE DE CRECY-LA-CHAPELLE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 5 : Prescriptions r glementaires

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 1er juillet 2019

Document approuvé le :



P.L.U. DE CRECY-LA-CHAPELLE

Prescriptions règlementaires

INDÉPENDAMMENT DU P.L.U., ON PEUT TOUJOURS

- Interdire des constructions ou des aménagements nécessitant des travaux d'eau, d'assainissement ou d'électricité, s'il n'est pas possible d'indiquer quand et par qui, ces travaux seront réalisés. Toutefois ces travaux doivent être engagés par la personne publique compétente.
- Refuser les constructions portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Refuser ou soumettre à condition les constructions ayant des conséquences dommageables pour l'environnement
- Refuser ou soumettre à condition les constructions qui portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains

INDÉPENDAMMENT DU P.L.U., ON DOIT TOUJOURS

- Autoriser les reconstructions à l'identique des bâtiments démolis depuis moins de 10 ans, quel que soit la raison de leur démolition.
- Autoriser les travaux sans effet sur une règle, même s'ils ne respectent pas cette règle (jurisprudence Sekler)
- Autoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, économes en eaux et les bâtiments de conception bioclimatique,

DANS UN P.L.U. ON NE PEUT PAS

- Imposer la production de pièces spécifiques
- Indiquer les modalités de financement
- Réglementer les travaux d'entretien ou confortatifs
- Réglementer la publicité et les enseignes
- Imposer ou interdire une procédure déterminée (ex : accord préalable du conseil)
- Réglementer la gestion de la construction
- « Recommander »
- Indiquer « des conditions particulières pourront être imposées ... » sans que le pétitionnaire puisse donc savoir ce qu'il doit faire
- Sauf à ce que la jurisprudence évolue on ne peut pas distinguer logements individuels et collectifs, en dehors des emplacements réservés pour un programme de logements.

DANS UN P.L.U. ON PEUT DÉROGER À CERTAINES RÈGLES S'IL EN EST FAIT EXPLICITEMENT MENTION

Règle générale	Possibilités d'en décider autrement
<ul style="list-style-type: none"> • Dans un lotissement ou dans un permis valant division, les règles du PLU s'applique au terrain pris dans son ensemble. 	<p>Dans un lotissement et /ou dans un permis valant division, il est possible de décider que les règles du PLU s'appliqueront à chaque parcelle divisée</p>
<ul style="list-style-type: none"> • La superficie des aires de stationnement des surfaces commerciales ne peut excéder 75 % de la superficie de plancher des constructions 	<p>Ce seuil peut être porté à 100%</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Les habitations existantes en zones A ou N ne doivent connaître : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ni changement de destination ○ Ni extension ○ Ni annexe 	<p>Le P.L.U peut autoriser les extensions et les annexes à conditions de définir</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone d'implantation - la hauteur maximum - une densité maximum
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions autres qu'habitation, existantes en zones A ou N ne doivent connaître : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ni changement de destination ○ Ni extension ○ Ni annexe 	<p>Le P.L.U peut autoriser les changements de destination sans extension à conditions de ne pas nuire à la qualité du milieu naturel ou à l'exploitation agricole.</p> <p>Le permis de construire sollicitant la nouvelle destination est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF</p>



P.L.U. DE CRECY-LA-CHAPELLE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1 Les règles d'urbanisme	7
2 Les définitions.....	7
3 Les modalités d'application	8
4 Edification des clôtures	9
5 Permis de démolir.....	9
6 Dispositions particulières pour la protection du cadre naturel.....	9
7 Sites classés et inscrits.....	10
Zone UA	11
SECTION UA 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	11
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	11
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	13
SECTION UA 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..	14
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	14
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	15
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	21
Sous-section 4 – Stationnement.....	22
SECTION UA 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	24
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	24
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	25
Zone UB	27
SECTION UB 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	27
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	27
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	29
SECTION UB 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..	30
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	30
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	31

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	34
Sous-section 4 – Stationnement.....	35
SECTION UB 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	37
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	37
ZONE UC	39
SECTION UC 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	39
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	39
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	41
SECTION UC 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..	42
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	42
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	46
Sous-section 4 – Stationnement.....	47
SECTION UC 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	49
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	49
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	50
Zone UE.....	52
SECTION UE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	52
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	52
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	54
SECTION UE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	55
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	55
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	56
Sous-section 4 – Stationnement.....	56
SECTION UE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	58
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	58
Zone UX	60
SECTION UX 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	60
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	60
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	62
SECTION UX 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	63
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	63
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	64
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	67
Sous-section 4 – Stationnement.....	68
SECTION UX 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	70

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	70
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	70
Zone 2AU	72
Zone A.....	73
SECTION A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	73
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	73
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	75
SECTION A 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	76
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	76
Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées à une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction d’au moins 3 m.....	77
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	77
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	80
Sous-section 4 – Stationnement.....	80
SECTION A 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	81
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	81
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	81
Zone N	82
SECTION N 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	82
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	82
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	84
SECTION N 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	85
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	85
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87
Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	90
Sous-section 4 – Stationnement.....	90
SECTION N 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	91
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	91
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	91

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2 Les définitions

S'entendent comme indiqués ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- **Aménagements** : installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme.
- **Bâtiment d'habitation collectif** : en application du code de la construction, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.
- **Opération d'ensemble** : opération intégrant des voies ou des espaces communs desservant les constructions principales
- **Voies** : espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique. Elles ne comprennent pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre circulation. Les voies sont ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité.
- **Emprises publiques** : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.
- **Ouvertures** :
L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

La notion d'ouvertures créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Sont considérés comme ouvertures ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m²
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

- **Hauteur** : elle est mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...), jusqu'au point le plus bas du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de ce point.
- **Les extensions des constructions** sont celles qui n'excèdent pas,
 - Soit 40m² de la surface de plancher
 - Soit 20% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Sont considérées comme **des annexes** :
 - Les édifices non habitables et de moins de 30 m² d'emprise au sol
 - Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière
- **Construction isolée** : construction non accolée à un bâtiment sur la propriété. Elle peut cependant être adossée à un bâtiment sur la propriété voisine.

3 Les modalités d'application

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les espaces de pleine terre sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces :
 - Les matériaux imperméables, même posés de manière éparse
 - Les matériaux drainants
 - Les stabilisations du sol
 - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation de la révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Les distances relatives à l'implantation des constructions se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative, de l'alignement ou de la construction considérée.
- Pour l'application des distances relatives à l'implantation des constructions, les parties enterrées (piscine, terrasses, rampe d'accès...) ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux ouvertures, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de l'ouverture concernée et, soit la limite de propriété soit la construction considérée.
- La destination de la construction est attachée à sa vocation (usage) et non au statut de l'occupant.

- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait et ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation de la présente révision.

4 Edification des clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (Délibération du Conseil Municipal n°07/2007 du 10/10/2007).

5 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (délibération du Conseil Municipal n°07/2007 du 10/10/2007)

6 Dispositions particulières pour la protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- Les espaces boisés classés,
- Les espaces boisés protégés,
- Les lisières de 50 m liée au boisement de plus de 100 ha,
- Les secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – Article L. 113-1 du C. Urb	Le classement de ces boisements interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Les espaces boisés protégés – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU	Ces éléments seront préservés dans la mesure du possible. Le cas échéant, leur suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Les secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides	Sur les espaces identifiés par le SAGE et la DRIEE comme potentiels secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides (localisés en pièce 6d du présent dossier de PLU), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides.
Zone paysagère non constructible – Article L. 151-23 du C. l'Urb.	Tous types de constructions sont interdits dans cette zone. Seuls les aménagements, notamment paysagers, y sont autorisés.
Les lisières des espaces boisés de plus de 100 ha	Tous types de constructions sont interdits dans cette zone à l'exception des constructions à destination agricole.

7 Sites classés et inscrits

La commune est concernée par le site classé « Ensemble formé par la vallée du Grand-Morin et ses abords » par décret du 28 mars 2007. Le site inscrit de la Vallée du Grand-Morin a été abrogé par décret du 28 mars 2007.

A cet effet, il est utile de rappeler ici la présence de la servitude des sites classés et la procédure qu'elle induit, définie par l'article L. 341-10 du code de l'environnement. Il dispose que « Les monuments naturels et les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Il en résulte donc qu'à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale.

La demande d'autorisation spéciale est une obligation. La réalisation de travaux non autorisés ou non conformes à la décision prise par le ministre ou le préfet constitue un délit et est punie de plusieurs peines.

L'autorisation spéciale de travaux demeure en principe l'exception, et cela quelle que soit l'importance de l'intervention projetée. Le principe de la protection des sites classés est en effet la stricte préservation des caractères et des qualités qui ont justifié leur classement. Seuls, peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur...). C'est la qualité paysagère qui est visée prioritairement. C'est pourquoi la protection s'apprécie site par site en fonction du contexte et des valeurs pour lesquelles le site a été classé. L'autorisation spéciale permet de garantir et de contrôler la bonne conservation des sites classés.

Zone UA

SECTION UA 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives		X
Aucun aménagement imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, ni aucune construction nouvelle ne sont autorisés à moins de 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.		X (sauf exception)

Protections, risques et nuisances

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

L'ensemble de cette zone est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), annexée au présent PLU. Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), il sera fait application du règlement de la ZPPAUP, et à défaut de dispositions prévues par la ZPPAUP, il sera fait application du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexés au P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par le site classé « Ensemble formé par la vallée du Grand-Morin et ses abords » institué par le décret du 28 mars 2007.

Une partie de la zone est concernée par un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Tout programme de logement, neuf ou en rénovation, excédant 500 m² de surface de plancher doit prévoir un minimum de 25% de logements sociaux.

Préservation du commerce et de l'activité de service

En vertu de l'article L. 151-16 du CU, sur les linéaires commerciaux identifiés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme :

Pour les locaux destinés à une activité de commerce ou d'activité de service implantés en rez-de-chaussée sur rue, aucun changement de destination n'est autorisé. Seuls sont autorisés les changements de sous-destinations dans le cadre établi par la sous-section 1 du présent article, relativement à la destination de commerce et activités de service.

SECTION UA 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En cas de division parcellaire, les règles suivantes s'appliquent indépendamment à chaque parcelle ainsi divisée.

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour :

- Les changements de destination sans création de surface de plancher,
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas du sol existant avant travaux sur l'emprise de la construction.

Les constructions ne doivent pas excéder 3 niveaux + combes, et doivent respecter une hauteur de :

En zone UA :

- 9 m maximum à l'égout du toit ou acrotère,
- 13 m maximum au faîtage pour les constructions principales,
- 6 m maximum au faîtage pour les annexes isolées,

En zone UAb :

- 6,5 m maximum à l'égout du toit ou acrotère,
- 9 m maximum au faîtage pour les constructions principales,
- 6 m maximum au faîtage pour les annexes isolées,

Implantation des constructions :

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être imposée ou autorisée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme relevant de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ou pour des motifs d'orientation par rapport au soleil.

Si cela permet la conservation ou la réhabilitation de murs en maçonnerie traditionnelle, élevés à l'alignement sur rue ou la conservation de talus présentant un intérêt paysager, l'implantation de la construction en retrait de l'alignement pourra être imposée ou autorisée.

Dans ces cas, un retrait suffisant pour le stationnement d'une voiture sera prévu.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

En présence d'ouvertures créant des vues, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 4 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle. Cette distance est réduite à 1.5 m pour les annexes de moins de 3 mètres de hauteur totale.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

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

Modénatures

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Toitures

Revêtements de toits

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, grand moule ou petit moule.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou constitué d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, en rappel de la couleur du toit du bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de règles de pente pour les vérandas, qui peuvent également présenter une toiture en verre ou en plexiglass transparent.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de nécessités techniques lors d'une réhabilitation.

Ouvertures sur toits

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton (voir schéma ci-après).

La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de largeur 78 cm et de hauteur 98 cm.

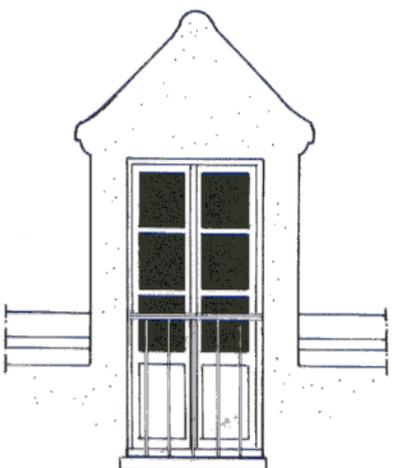
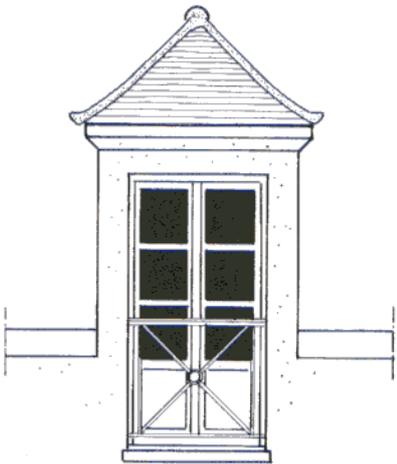
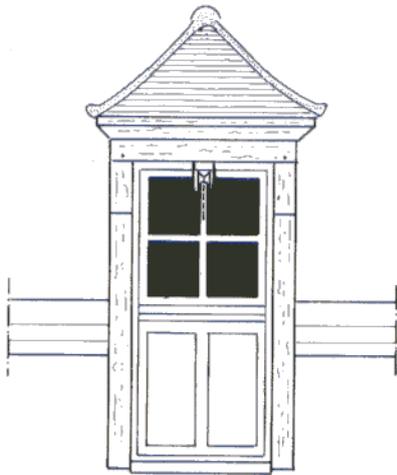
De même les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés qu'aux abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Des modèles de lucarnes sont présentées à la fin du présent article.

Les autres types de fenêtres de toits sont autorisés pour les pans de toitures non-visibles depuis l'espace public.

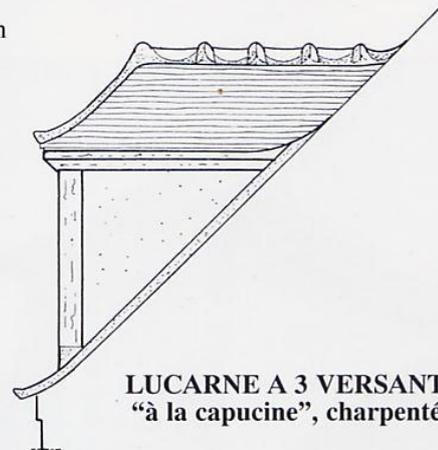
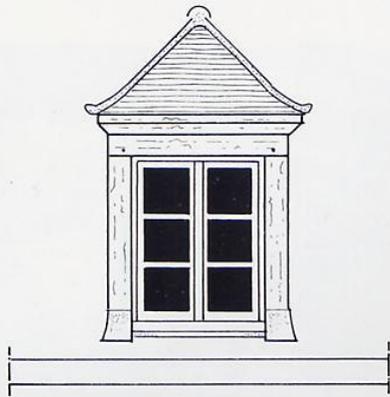
Lucarnes engagées dans le mur

Échelle : 2 cm/m

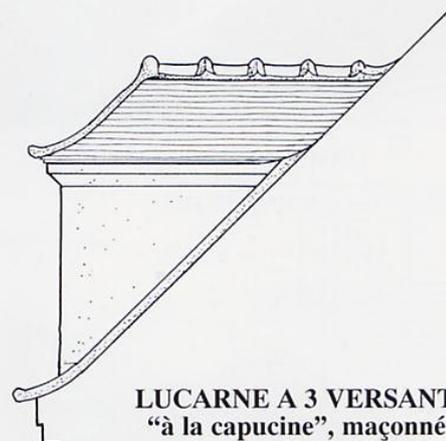
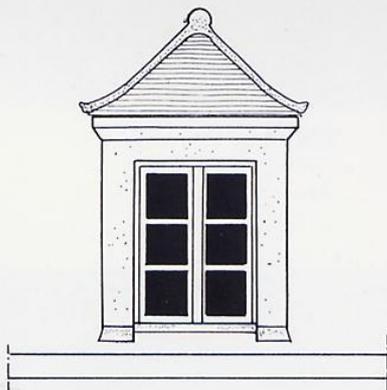


Lucarnes sur versant de toiture

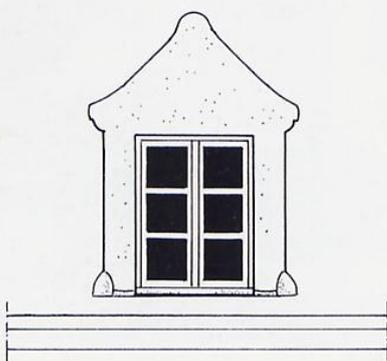
Échelle : 2 cm/m



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", charpentée**



**LUCARNE A 3 VERSANTS
"à la capucine", maçonnée**



**LUCARNE A 2 VERSANTS
"à bâtière" ou "à fronton", maçonnée**

Façades et pignons

Les façades présenteront une finition grattée, brossée ou lissée.

Les matériaux bruts de structure ou d'agrément (pierre, poutre, brique) pourront être laissés à nu.

Les volets devront être d'une couleur différente de celle de la façade sur laquelle ils sont fixés.

Les volets roulants sont interdits, à l'exception des façades de locaux à destination de commerce ou d'activités de service.

Les antennes paraboliques seront localisées, de préférence, de façon à ne pas être vues depuis l'espace public.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

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

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il pourra être imposé pour des raisons techniques un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

A l'alignement de la voie de desserte, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les clôtures doivent être constituées soit :

- Par un mur en pierres apparentes jointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- D'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant 1/3 de la hauteur),
- D'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- D'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Sur les limites séparatives, la hauteur ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Sont interdits :

- Les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- Les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Éléments de patrimoine repérés aux documents graphiques comme élément remarquable

Toute intervention relative à un bâtiment ou élément identifié par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR) doit respecter les règles établies par le SPR.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aménagements et artificialisation des sols

Les aménagements nouveaux, ou réaménagements amenant une artificialisation du sol doivent présenter une structure semi-perméable, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Végétalisation

Plantations obligatoires

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Plantations interdites

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Eléments de gestion des ressources et de développement durable

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires d'une superficie minimal de 0,5m³ pour 50m² de surface de plancher.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Eléments paysagers

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Sous-section 4 – Stationnement

Dispositions générales

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

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent pour les logements supplémentaires créés, même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, en cas de changement de destination, hormis pour la création de commerces, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies dans le présent règlement concernant la destination nouvelle.

Cas exceptionnels

Le constructeur peut être autorisé, sous réserve de l'accord de la commune, à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements de construction existante ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.

Garages en sous-sols

Les garages en sous-sols sont interdits sauf spécifications détaillées au permis de construire montrant :

- qu'il n'y a aucune incidence concernant la sécurité et le débouché sur la voie publique,
- qu'il n'y a pas de problèmes d'intégration urbaine et paysagère,
- que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus,
- que les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

L'entrée des garages et aires de stationnement en sous-sol devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Les pentes des garages en sous-sol ne devront pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il doit être réalisé en outre des emplacements pour les réceptacles d'ordures ménagères sur le terrain propre de l'opération.

Ratios minimaux au stationnement des vélos

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves

Les autres types d'équipements devront s'équiper en fonction de leurs besoins.

Ratios minimaux au stationnement des voitures

Pour les logements

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher globale de l'opération avec un minimum d'une place par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements, dont les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour les bureaux, commerces et activités de service

Pour les bureaux, il doit être créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour les commerces et activités de services de plus de 150 m² de surface de plancher, il doit être créé une place de stationnement par tranche engagée de 100 m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques et la restauration

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 1 chambre.

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 10m² de surface de salle du restaurant.

SECTION UA 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Pour une meilleure insertion du projet, les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

Desserte des constructions

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Caractéristiques des voies à créer

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont autorisés que s'ils sont raccordés :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants, ...).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec une qualité et un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement, les eaux pluviales devront être gérées sur la totalité de l'emprise foncière et être conçues en zéro rejet. Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales par la création de noues plantées, d'espace de stockage à ciel ouvert en multi-usages (aire de jeux, promenade ..), bassins, chaussée à structure réservoir etc, et être réutilisées en alimentant les espaces verts et en s'infiltrant pour recharger les nappes phréatiques. Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 20 ans.

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

Zone UB

SECTION UB 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt à condition que la construction soit le complément d'une activité autorisée dans la zone et qu'elle se situe en extension d'une construction existante ou projetée à vocation d'activité commerciale ou artisanale.	X (sous condition)	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives		X
Aucun aménagement imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, ni aucune construction nouvelle ne sont autorisés à moins de 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.		X

Protections, risques et nuisances

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

L'ensemble de cette zone est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), annexée au présent PLU. Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), il sera fait application du règlement de la ZPPAUP, et à défaut de dispositions prévues par la ZPPAUP, il sera fait application du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexés au P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par aléa moyen au retrait-gonflement des argiles.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Tout programme de logement, neuf ou en rénovation, excédant 500 m² de surface de plancher doit prévoir un minimum de 25 % de logements sociaux.

Préservation du commerce et de l'activité de service

En vertu de l'article L. 151-16 du CU, sur les linéaires commerciaux identifiés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme :

Pour les locaux destinés à une activité de commerce ou d'activité de service implantés en rez-de-chaussée sur rue, aucun changement de destination n'est autorisé. Seuls sont autorisés les changements de sous-destinations dans le cadre établi par la sous-section 1 du présent article, relativement à la destination de commerce et activités de service.

SECTION UB 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En cas de division parcellaire, les règles suivantes s'appliquent indépendamment à chaque parcelle ainsi divisée.

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour :

- Les changements de destination sans création de surface de plancher,
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas du sol existant avant travaux sur l'emprise de la construction.

Les constructions ne doivent pas excéder 3 niveaux + combes, et doivent respecter une hauteur de :

- 10 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates.
- 14 m maximum au faîtage,

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

Par ailleurs, l'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction d'annexe accolée à la construction principale, d'une hauteur inférieure à 3,5 m.

La marge de reculement est ainsi définie :

- En présence d'ouvertures créant des vues, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.
- Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 4 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle. Cette distance est réduite à 1.5 m pour les annexes de moins de 3 mètres de hauteur totale.
- Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.

Sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement sur une même propriété.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

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

Modénatures

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Toitures

Revêtements de toits

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite dans des tons allant du rouge au noir, du zinc ou de l'ardoise.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou constitué d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, en rappel de la couleur du toit du bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de règles de pente pour les vérandas, qui peuvent également présenter une toiture en verre ou en plexiglass transparent.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de nécessités techniques lors d'une réhabilitation.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés qu'aux abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Façades et pignons

Les murs des bâtiments doivent être enduits.

Les matériaux bruts de structure ou d'agrément (pierre, bois, brique, métal) pourront être laissés à nu.

Les antennes paraboliques seront localisées, de préférence, de façon à ne pas être vues depuis l'espace public.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

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

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il pourra être imposé pour des raisons techniques un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

A l'alignement de la voie de desserte, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les clôtures doivent être constituées soit :

- Par un mur en pierres apparentes jointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- D'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant 1/3 de la hauteur),
- D'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- D'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Sur les limites séparatives, la hauteur ne doit pas excéder 2.5 mètres.

Sont interdits :

- Les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- Les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aménagements et artificialisation des sols

Les aménagements nouveaux, ou réaménagements amenant une artificialisation du sol doivent présenter une structure semi-perméable, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Végétalisation

Taux obligatoire de pleine terre

Chaque parcelle doit présenter une superficie de pleine terre représentant 40 % de sa superficie totale. Cet espace doit être enherbé et peut être planté.

Plantations obligatoires

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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

Plantations interdites

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Éléments de gestion des ressources et de développement durable

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires d'une superficie minimal de 0,5m³ pour 50m² de surface de plancher.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Éléments paysagers

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Sous-section 4 – Stationnement

Dispositions générales

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

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent pour les logements supplémentaires créés, même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, en cas de changement de destination, hormis pour les commerces, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies dans le présent règlement concernant la destination nouvelle.

Cas exceptionnels

Le constructeur peut être autorisé, sous réserve de l'accord de la commune, à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Selon les dispositions de l'articles L151-33, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être autorisé, sous réserve de l'accord de la Commune, à pallier cette impossibilité soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements de construction existante ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.

Garages en sous-sols

Les garages en sous-sols sont interdits sauf spécifications détaillées au permis de construire montrant :

- qu'il n'y a aucune incidence concernant la sécurité et le débouché sur la voie publique,
- qu'il n'y a pas de problèmes d'intégration urbaine et paysagère,
- que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus,
- que les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

L'entrée des garages et aires de stationnement en sous-sol devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Les pentes des garages en sous-sol ne devront pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il doit être réalisé en outre des emplacements pour les réceptacles d'ordures ménagères sur le terrain propre de l'opération.

Ratios minimaux au stationnement des vélos

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves

Les autres types d'équipements devront s'équiper en fonction de leurs besoins.

Ratio minimaux au stationnement des voitures

Pour les logements

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher globale de l'opération avec un minimum d'une place par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements, dont les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour les bureaux, commerces et activités de service

Pour les bureaux, il doit être créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour les commerces et activités de services de plus de 150 m² de surface de plancher, il doit être créé une place de stationnement par tranche engagée de 100 m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques et la restauration

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 1 chambre.

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 10m² de surface de salle du restaurant.

SECTION UB 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Pour une meilleure insertion du projet, les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

Desserte des constructions

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Caractéristiques des voies à créer

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont autorisés que s'ils sont raccordés :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,

- Par l'assainissement collectif.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants, ...).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec une qualité et un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement, les eaux pluviales devront être gérées sur la totalité de l'emprise foncière et être conçues en zéro rejet. Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales par la création de noues plantées, d'espace de stockage à ciel ouvert en multi-usages (aire de jeux, promenade ..), bassins, chaussée à structure réservoir etc, et être réutilisées en alimentant les espaces verts et en s'infiltrant pour recharger les nappes phréatiques. Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 20 ans.

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

ZONE UC

SECTION UC 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service Pour les sous-destinations autorisées : à condition que : La surface totale de plancher n'excède pas 300m ² , Leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, Les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et au caractère architectural des bâtiments de la zone.	Artisanat et commerce de détail à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt sous réserve de présenter des conditions d'accès satisfaisantes au regard de la vocation des constructions et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.	X	
Aucun aménagement imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, ni aucune construction nouvelle ne sont autorisés à moins de 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.		X

- Dans le secteur UCzh, zone humide avérée, seuls sont autorisés :
 - les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
 - les travaux relatifs à la sécurité des personnes
 - les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

Protections, risques et nuisances

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexés au P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par le site classé « Ensemble formé par la vallée du Grand-Morin et ses abords » institué par le décret du 28 mars 2007.

Une partie de la zone est concernée un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Tout programme de logement, neuf ou en rénovation, excédant 500 m² de surface de plancher doit prévoir un minimum de 25 % de logements sociaux.

SECTION UC 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En cas de division parcellaire, les règles suivantes s'appliquent indépendamment à chaque parcelle ainsi divisée.

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour :

- Les changements de destination sans création de surface de plancher,
- Les équipements collectifs d'intérêt général,

Emprise au sol

En UC : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

En UCa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas du sol existant avant travaux sur l'emprise de la construction.

Les constructions ne doivent pas excéder 2 niveaux + combes, et doivent respecter une hauteur de :

- 6,5 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates.
- 9 m maximum au faîtage pour les toitures à pentes,

Implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 3 m par rapport à la deuxième.

Une implantation des constructions nouvelles en fonction de l'orientation du soleil ne respectant pas les règles énoncées ci-avant sera autorisée lorsque cela permet une intégration cohérente de la construction nouvelle dans le bâti ancien existant.

Par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

Par ailleurs, l'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction d'annexe accolée à la construction principale, d'une hauteur inférieure à 3,5 m.

La marge de reculement est ainsi définie :

- En présence d'ouvertures créant des vues, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres. Cependant, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.
- Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 4 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle. Cette distance est réduite à 1.5 m pour les annexes de moins de 3 m de hauteur totale.
- Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Par rapport aux zones A et N

Toute construction ou tout aménagement est interdit à moins de 5 m de la limite des zones A, N et de leurs sous-secteurs.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

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

Modénatures

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Toitures

Revêtements de toits

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être, pour les constructions principales, soit végétalisées, soit à vocation de terrasse.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite dans des tons allant du rouge au noir, du zinc ou de l'ardoise.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou constitué d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, en rappel de la couleur du toit du bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de règles de pente pour les vérandas, qui peuvent également présenter une toiture en verre ou en plexiglass transparent. La tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de nécessités techniques lors d'une réhabilitation.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés qu'aux abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Façades et pignons

Les matériaux, revêtements et couleurs utilisées sont libres dans la mesure où l'ensemble s'intègre harmonieusement au cadre paysager et architectural environnant.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Il pourra être imposé pour des raisons techniques un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

A l'alignement de la voie de desserte, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les clôtures doivent être constituées soit :

- Par un mur en pierres apparentes jointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- D'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant 1/3 de la hauteur),
- D'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- D'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Sur les limites séparatives, la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- Les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- Les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aménagements et artificialisation des sols

Les aménagements nouveaux, ou réaménagements amenant une artificialisation du sol doivent présenter une structure semi-perméable, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Végétalisation

Taux obligatoire de pleine terre

En UC : Chaque parcelle doit présenter une superficie de pleine terre représentant au-moins 60% de sa superficie totale. Cet espace doit être enherbé et peut être planté.

En UCa : Chaque parcelle doit présenter une superficie de pleine terre représentant au-moins 40% de sa superficie totale. Cet espace doit être enherbé et peut être planté.

Plantations obligatoires

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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

Plantations interdites

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Éléments de gestion des ressources et de développement durable

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires d'une superficie minimal de 0,5m³ pour 50m² de surface de plancher.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Éléments paysagers

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Sous-section 4 – Stationnement

Dispositions générales

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

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent pour les logements supplémentaires créés, même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, en cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies dans le présent règlement concernant la destination nouvelle.

Cas exceptionnels

Le constructeur peut être autorisé, sous réserve de l'accord de la commune, à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements de construction existante ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.

Garages en sous-sols

Les garages en sous-sols sont interdits sauf spécifications détaillées au permis de construire montrant :

- qu'il n'y a aucune incidence concernant la sécurité et le débouché sur la voie publique,
- qu'il n'y a pas de problèmes d'intégration urbaine et paysagère,
- que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus,
- que les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

L'entrée des garages et aires de stationnement en sous-sol devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Les pentes des garages en sous-sol ne devront pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il doit être réalisé en outre des emplacements pour les réceptacles d'ordures ménagères sur le terrain propre de l'opération.

Ratio minimaux au stationnement des vélos

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves

Les autres types d'équipements devront s'équiper en fonction de leurs besoins.

Ratios minimaux au stationnement des voitures

Pour les logements

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher globale de l'opération avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations d'ensemble intégrant une opération d'aménagement et comportant au moins 3 lots, il sera réalisé 2 places supplémentaires par lot. Ces emplacements, dont les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour les bureaux, commerces et activités de service

Pour les bureaux, il doit être créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Pour les commerces et activités de service, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques et la restauration

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 1 chambre.

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 10m² de surface de salle du restaurant.

SECTION UC 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Pour une meilleure insertion du projet, les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

Desserte des constructions

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Caractéristiques des voies à créer

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont autorisées que s'ils sont raccordés :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif, ou qu'ils prévoient un assainissement individuel suffisant.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux usées

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

Si le raccordement au réseau collectif est impossible, l'assainissement doit être assuré à la parcelle par un système d'assainissement individuel aux capacités suffisantes pour répondre aux besoins engendrés par le projet.

Lorsque le raccordement au réseau collectif est rendu possible après qu'un assainissement individuel ait été installé, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants, ...).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec une qualité et un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement, les eaux pluviales devront être gérées sur la totalité de l'emprise foncière et être conçues en zéro rejet. Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales par la création de noues plantées, d'espace de stockage à ciel ouvert en multi-usages (aire de jeux, promenade ..), bassins, chaussée à structure réservoir etc, et être réutilisées en alimentant les espaces verts et en s'infiltrant pour recharger les nappes phréatiques. Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 20 ans.

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

Zone UE

SECTION UE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement à condition que cela soit lié et nécessaire au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.	X (sous condition)	
	Hébergement à condition que cela soit lié et nécessaire au fonctionnement des occupations et utilisation du sol autorisés dans la zone.	X (sous condition)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives		X
Aucun aménagement imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, ni aucune construction nouvelle ne sont autorisés à moins de 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.		X

Protections, risques et nuisances

L'ensemble de cette zone est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), annexée au présent PLU. Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), il sera fait application du règlement de la ZPPAUP, et à défaut de dispositions prévues par la ZPPAUP, il sera fait application du présent règlement.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexés au P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par le site classé « Ensemble formé par la vallée du Grand-Morin et ses abords » institué par le décret du 28 mars 2007.

Une partie de la zone est concernée un aléa moyen au retrait-gonflement des argiles.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ne s'applique pas.

SECTION UE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En cas de division parcellaire, les règles suivantes s'appliquent indépendamment à chaque parcelle ainsi divisée.

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas du sol existant avant travaux sur l'emprise de la construction.

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEa, les constructions doivent respecter une hauteur de :

- 13 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates.
- 15 m maximum au faîtage,

Dans le secteur UEa, les constructions doivent respecter une hauteur de 7,5 m maximum au faîtage ou à l'acrotère.

Les constructions peuvent se détacher des règles de hauteur du présent règlement si cela est justifié par une nécessité technique en lien avec la nature du projet.

Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter librement.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

Toitures

Les toitures seront librement plates ou à pentes.

Les revêtements des toitures sont libres.

Façades et pignons

Les matériaux, revêtements et couleurs utilisées sont libres dans la mesure où l'ensemble s'intègre harmonieusement au cadre paysager et architectural environnant.

Clôtures

Les clôtures donnant sur les emprises publiques les clôtures devront être constituées soit d'un grillage, soit d'une grille, et devront être doublées sur toute leur longueur de plantations de moyenne ou haute tige.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aménagements et artificialisation des sols

Les aménagements nouveaux, ou réaménagements amenant une artificialisation du sol doivent présenter une structure semi-perméable, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Végétalisation

Plantations obligatoires

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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

Plantations interdites

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Éléments de gestion des ressources et de développement durable

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires d'une superficie minimale de 0,5 m³ pour 100 m² de surface de plancher.

Éléments paysagers

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Sous-section 4 – Stationnement

Dispositions générales

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

En cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies dans le présent règlement concernant la destination nouvelle.

Garages en sous-sols

Les garages en sous-sols sont interdits sauf spécifications détaillées au permis de construire montrant :

- qu'il n'y a aucune incidence concernant la sécurité et le débouché sur la voie publique,
- qu'il n'y a pas de problèmes d'intégration urbaine et paysagère,
- que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus,
- que les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

L'entrée des garages et aires de stationnement en sous-sol devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Les pentes des garages en sous-sol ne devront pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il doit être réalisé en outre des emplacements pour les réceptacles d'ordures ménagères sur le terrain propre de l'opération.

Ratios minimaux au stationnement des vélos

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves

Les autres types d'équipements devront s'équiper en fonction de leurs besoins.

Ratios minimaux au stationnement des voitures

Pour les logements

Il doit être créé une place par logement, ainsi qu'une place supplémentaire par tranche engagée de 150 m² de surface de plancher.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements, dont les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'équiper en fonction de leurs besoins.

SECTION UE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte des constructions

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Caractéristiques des voies à créer

Les voies à créer doivent être calibrées en fonction des besoins du site.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont autorisés que s'ils sont raccordés :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même que les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants, ...).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec une qualité et un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

Zone UX

SECTION UX 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement à condition que cela soit lié et nécessaire au fonctionnement des occupations et utilisation du sol autorisés dans la zone.	X (sous condition)	
	Hébergement à condition que cela soit lié et nécessaire au fonctionnement des occupations et utilisation du sol autorisés dans la zone.	X (sous condition)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).	X	
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.	X	
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives	X	
Aucun aménagement imperméabilisé ou semi-imperméabilisé, ni aucune construction nouvelle ne sont autorisés à moins de 6 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.		X

Dans le secteur UXzh, zone humide avérée, seuls sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

Protections, risques et nuisances

Une partie de cette zone est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR). Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), il sera fait application du règlement de la ZPPAUP, et à défaut de dispositions prévues par la ZPPAUP, il sera fait application du présent règlement.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques annexés au P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone est concernée un aléa moyen au retrait-gonflement des argiles.

La réalisation de sous-sol dans les constructions est autorisée dans le cas où les spécifications détaillées au permis de construire montrent que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ne s'applique pas.

SECTION UX 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En cas de division parcellaire, les règles suivantes s'appliquent indépendamment à chaque parcelle ainsi divisée.

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Emprise au sol

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

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport à l'une des voies et le retrait minimum par rapport à la deuxième voie sera de 2.50 m.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les annexes à une construction.

Par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément en volume.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition qu'une distance minimale de 4 mètres sépare deux façades dont l'une au moins des façades comprend une ouverture créant des vues. Toutefois cette distance peut être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Cette dérogation ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme sauf s'il y a un avis favorable de l'ABF.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas des équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

L'ensemble des règles énoncées en sous-section 2 ne s'appliquent pas aux salles d'art et de spectacle dont les règles sont libres en fonction de leurs besoins et de leurs vocations.

Conception

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

Publicités et enseignes

La publicité et l'affichage sur le terrain, les clôtures ou les bâtiments doivent faire l'objet d'une étude globale argumentée dans le volet paysager du permis de construire. L'indication de la raison sociale ou du sigle de l'entreprise est admise.

Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments sans pouvoir excéder la hauteur de corniche ou d'acrotère. Le nombre d'oriflammes scellés au sol et/ou apposés sur le sol est limité à trois par unité foncière.

Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures plates devront apparaître sur la demande de permis de construire.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront masquées par un acrotère dans le plan de la façade. Les couleurs des matériaux doivent s'harmoniser entre elles, dans une gamme du ton brun clair au ton tuile vieillie, et ne pas porter atteinte au caractère des sites, des paysages naturels ou urbains.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés qu'aux abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs.

Les enduits blanc pur sont interdits.

Les matériaux brillants et les couleurs « criardes » sur de grandes surfaces sont interdits.

Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et exprimés par des références de la norme RAL.

Les façades devront présenter une bonne qualité architecturale : elles seront animées par des jeux de volumes et de matériaux et par le rythme des percements ; l'utilisation de produits verriers ou de tous autres matériaux qualitatifs et de bon aspect pourra être imposée pour le traitement des parties stratégiques de ces façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Pour les bardages métalliques, le type d'ondes sera à dominante plane ou horizontale.

Pour les maçonneries, les finitions seront réalisées en enduits de type gratté ou lissé, ou en revêtements minéraux de qualité (céramique, pierre agrafée...).

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et dans le voisinage immédiat.

Elles auront une hauteur uniforme comprise entre 1,40 m (hauteur courante) et 2 m.

La fixation de la clôture sur un piétement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures devront figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides à maille rectangulaire doublées de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur verte, noyées dans un écran végétal.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est limitée à 2 mètres.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aménagements et artificialisation des sols

Les aménagements nouveaux, ou réaménagements amenant une artificialisation du sol doivent présenter une structure semi-perméable, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Végétalisation

Plantations obligatoires

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

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

Les clôtures en bordure des voies doivent être doublées de plantations.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage et bordées d'une haie arbustive d'une hauteur de 0,5 à 0,8 mètres tous les quatre emplacements.

Les marges de recul non utilisée pour le stationnement ou la voirie devront être plantées.

Le stockage de matériaux à l'extérieur des bâtiments doit être masqué par des plantations.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en partie plantés, sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre au moins par 100 m².

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en matière de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Plantations interdites

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Éléments de gestion des ressources et de développement durable

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires d'une superficie minimal de 0,5m³ pour 50m² de surface de plancher.

Éléments paysagers

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux est interdit.

Sous-section 4 – Stationnement

Dispositions générales

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

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.

Les parkings au sol devront être paysagers.

Garages en sous-sols

Les garages en sous-sols sont interdits sauf spécifications détaillées au permis de construire montrant :

- qu'il n'y a aucune incidence concernant la sécurité et le débouché sur la voie publique,
- qu'il n'y a pas de problèmes d'intégration urbaine et paysagère,
- que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau sont résolus,
- que les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

L'entrée des garages et aires de stationnement en sous-sol devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Les pentes des garages en sous-sol ne devront pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il doit être réalisé en outre des emplacements pour les réceptacles d'ordures ménagères sur le terrain propre de l'opération.

Ratio minimaux au stationnement des vélos

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves

Les autres types d'équipements devront s'équiper en fonction de leurs besoins.

Ratio minimaux au stationnement des voitures

Pour les logements

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements. Ces emplacements, dont les emplacements destinés

aux personnes à mobilité réduite, seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publiques

Les équipements d'intérêt collectif et services publiques doivent s'équiper en fonction de leurs besoins.

Pour les activités économiques

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de laboratoires, centres de recherche ou de formation ou d'ateliers (activités artisanales, industrielles et technologiques)
- 1 place pour 200 m² surface de plancher d'activités de stockage et de distribution, plus 1 place « poids lourds » pour 1.500 m² surface de plancher de ces activités (hors zone de déchargement et aire d'accueil à l'entrée)
- 1 place pour 10 m² surface de plancher de salle de restaurant ou de spectacles et loisirs
- 1 place par chambre d'hôtel, plus 1 place pour autocar pour 50 chambres

Pour les activités autres que le stockage et la distribution, les prescriptions ci-dessus ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, pour lesquels des aires de manœuvre et de stationnements spécifiques devront être réalisées.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

Il n'est pas fixé de norme pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Localisation

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

Véhicules utilitaires

Le stationnement des poids lourds sur le terrain ne pourra être implanté, sauf impossibilité technique, dans les marges de reculement situées en bordure des voies publiques internes à la zone ; il sera localisé soit à l'arrière des bâtiments, soit latéralement. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement des poids lourds dans l'unité foncière, il pourra être exigé l'aménagement aux frais du pétitionnaire de stationnements le long des voies publiques.

Dans le cas d'activités de stockage et de distribution, une aire d'accueil des poids lourds à l'entrée du terrain devra être exigée. Il conviendra d'éviter toute gêne pour les autres types de stationnements.

Véhicules du personnel et des visiteurs

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans ces mêmes marges de reculement.

Stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Des emplacements de stationnement correspondant à la réglementation en vigueur seront créés et regroupés près des accès aux constructions.

SECTION UX 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte des constructions

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 fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

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

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

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de manœuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m² libre de tout stationnement.

Caractéristiques des voies à créer

Les voies à créer doivent être calibrées en fonction des besoins du site.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement, les eaux pluviales devront être gérées sur la totalité de l'emprise foncière et être conçues en zéro rejet. Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales par la création de noues plantées, d'espace de stockage à ciel ouvert en multi-usages (aire de jeux, promenade ..), bassins, chaussée à structure réservoir etc, et être réutilisées en

alimentant les espaces verts et en s'infiltrant pour recharger les nappes phréatiques. Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 20 ans.

Gestion des déchets

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective.

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux peuvent être exemptées de ces dispositions.

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

Zone 2AU

La zone 2AU couvre un secteur agricole destiné à une urbanisation future à usage principal d'habitation, d'activités économiques et/ou d'équipements.

Son ouverture effective à l'urbanisation ne sera possible qu'après l'évolution des prescriptions réglementaires du présent PLU, menant au rattachement de ce secteur à une des zones U réglementées par le présent PLU, ou à une nouvelle zone spécialement créée et réglementée. Une telle évolution ne sera possible qu'en suivant une des procédures adaptées prévues au code de l'urbanisme.

La réglementation de cette zone sera établie lors de cette procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Zone A

SECTION A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement, à condition qu'il soit indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant (1 logement par exploitation)	X (sous conditions)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que le permis de construire justifie de la nécessité incontournable conduisant au choix d'implantation en zone A.	X (soumise à condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ainsi qu'à des infrastructures publiques.	X (sous condition)	
Les constructions et les aménagements agricoles à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.	X (sous condition)	
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. 	X (sous condition)	
Les extensions des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.	X (sous condition)	
Les constructions d'annexes aux habitations à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m ² de surface de plancher et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.	X (sous condition)	
Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.		X

- Dans le secteur Azh, zone humide avérée, seuls sont autorisés :
 - les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
 - les travaux relatifs à la sécurité des personnes
 - les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

Protections, risques et nuisances

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de cette zone est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), annexée au présent PLU. Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), il sera fait application du règlement de la ZPPAUP, et à défaut de dispositions prévues par la ZPPAUP, il sera fait application du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de la zone est concernée par le site classé « Ensemble formé par la vallée du Grand-Morin et ses abords » institué par le décret du 28 mars 2007.

Une partie de la zone est concernée par un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION A 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Les constructions à usage d'habitation peuvent connaître des extensions dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, et pour un maximum de 30 m² supplémentaires.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'assiette de la construction future.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,60 mètre du terrain naturel.

Pour les hangars agricoles

La hauteur totale est limitée à 15 mètres.

Pour les annexes isolées

La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation

La hauteur de l'extension ne peut pas excéder celle de l'existant.

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

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Sur une même propriété

Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées à une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction d'au moins 3 m.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les aménagements et les extensions de construction existante, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

1 – Prescriptions applicables pour les bâtiments d'exploitation

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Cette dérogation ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme sauf s'il y a un avis favorable de l'ABF.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Façades et pignons

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

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Clôtures

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Toute clôture doit ménager en partie basse au moins tous les 10 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

2 – Prescriptions applicables pour les bâtiments d'habitation

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

- Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme sauf s'il y a un avis favorable de l'ABF.

Tout permis de construire ou d'aménager pourra être refusé si les conditions de sécurité des accès ou l'insertion paysagère des bâtiments sont insatisfaisantes.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et comporter une toiture à deux versants ou plus. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente.

Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40°.

Quand les toitures sont couvertes par de la tuile de pays plate ou petit moule (22 au m²) de ton vieilli, la pente sera comprise entre 40 et 45°.

Par ailleurs les toitures à très faible pente (20°), et les toitures terrasse (à condition d'être végétalisées) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton rouge vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Pour les annexes isolées les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli, ou tout autre matériau ayant l'aspect de ces matériaux. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Les garages isolés auront de préférence une toiture quasi plate ou végétalisée.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation.

Les lucarnes à jouées obliques et les lucarnes rampantes sont interdites.

La somme de la largeur des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit doivent être de petite taille et dans le plan du toit.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

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

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Façades et pignons

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les imitations de matériaux de type traditionnel sont interdites.

Sont interdits, les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Les jointolements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- Par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1.5 mètre,
- D'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- D'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- D'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3.5 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure des portails et portillons, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

De manière générale, sont interdits :

- Les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...)

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

Dans les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations obligatoires

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en matière de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Plantations interdites

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces invasives sont interdites.

Sous-section 4 – Stationnement

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdites sauf s'ils ne nuisent pas à la qualité du paysage. L'entrée devra être réalisée par le point le plus bas du terrain. Ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5%.

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

SECTION A 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont autorisés que s'ils sont raccordés :

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Réseau d'eau potable

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

Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Réseau d'eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseau public de distribution de l'électricité et télécommunication

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

Zone N

SECTION N 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement : extensions et annexes uniquement, à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site	X (sous condition)	
	Hébergement uniquement dans le secteur Ne	X (sous condition)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration uniquement en Ng à condition de ne pas porter atteinte aux zones humides avérées, ainsi qu'en Nc et Ne	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement en Ng à condition de ne pas porter atteinte aux zones humides avérées.	X (sous condition)	
	Hébergement hôtelier et touristique uniquement en zone Nc et Ne, et en Ng à condition de ne pas porter atteinte aux zones humides avérées.	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés uniquement en zone Ne	X (sous condition)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ainsi qu'à des infrastructures publiques.	X (sous condition)	
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole ou au stockage et à l'entretien de matériel sylvicole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.	X (sous condition)	
En secteur Nc : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes vers une destination autorisée dans le secteur, - La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. 	X (sous condition)	
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration aux conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. 	X (sous condition)	
Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.		X
En secteur Ne : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes vers une destination autorisée dans le secteur, - Les constructions d'annexes liées aux destinations autorisées dans le secteur à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. 	X (sous condition)	
En secteur Ng, les aménagements liés à l'activité du parc zoologique	X (sous condition)	

- Dans le secteur Nzh, zone humide avérée, seuls sont autorisés :
 - les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),

- les travaux relatifs à la sécurité des personnes
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

Protections, risques et nuisances

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de cette zone est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), annexée au présent PLU. Pour toute construction ou installation ainsi que pour les éléments repérés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP (valant Site Patrimonial Remarquable -SPR), il sera fait application du règlement de la ZPPAUP, et à défaut de dispositions prévues par la ZPPAUP, il sera fait application du présent règlement.

Une partie de la zone est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de la zone est concernée par le site classé « Ensemble formé par la vallée du Grand-Morin et ses abords » institué par le décret du 28 mars 2007.

Une partie de la zone est concernée par un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION N 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Les constructions à usage d'habitation peuvent connaître des extensions dans une limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, et pour un maximum de 30 m² supplémentaires.

Les annexes aux habitations sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher par annexe.

Dans le secteur Nc : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 4% de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le secteur Ng : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 15% de la superficie du secteur Ng, étant précisé que celle de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 5% de la superficie du secteur Ng.

Dans le secteur Ne : l'emprise au sol des annexes est limitée à 100 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas, sur l'assiette de la construction future.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel. Elle tiendra compte des héberges mitoyennes existantes.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,60 mètre du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Dans le secteur Nc : la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6,5 m à l'acrotère.

Dans le secteur Ng : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m. Cette hauteur peut être portée ponctuellement à 25 m pour une tour d'observation et de présentation.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter sur ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait un minimum de 6 mètres est imposé.

Cette distance est portée à :

- 30 mètres par rapport à l'emprise de la RD 934,
- 20 mètres par rapport à l'emprise du CD 21,
- 15 mètres par rapport à l'emprise de la limite du domaine ferroviaire sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité.
- 20 mètres par rapport à l'emprise de la RD 934 dans l'ensemble du secteur Ng.

Une implantation des constructions nouvelles en fonction de l'orientation du soleil ne respectant pas les règles énoncées ci-avant sera autorisée, lorsque cela permet une intégration cohérente de la construction dans le bâti existant.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et notamment :
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur Ng :

- Les constructions et installations doivent être implantées avec une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et notamment :
 - Les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
 - Les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à 4 mètres.

Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées à une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction d'au moins 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Les constructions et aménagements dans le secteur Ng.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

- Les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Cette dérogation ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme sauf s'il y a un avis favorable de l'ABF.

Tout permis de construire ou d'aménager pourra être refusé si les conditions de sécurité des accès ou l'insertion paysagère des bâtiments sont insatisfaisantes.

Toitures

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de pente. Les constructions de plan quasiment carré auront une pente de toiture comprise entre 30 et 40 degrés.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

Quand les toitures sont couvertes par de la tuile de pays plate ou petit moule (22 au m²) de ton vieilli, la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les bâtiments annexes de faibles dimensions peuvent comporter des toitures terrasses ou des toitures à un seul versant à faible pente (20° minimum) et celles-ci peuvent être couvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge vieillie, de l'ardoise ou du zinc.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Pour les annexes isolées et les bâtiments sylvicoles, les toitures peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile rouge de ton vieilli, de l'ardoise ou du zinc.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile, de l'ardoise ou du zinc, en rappel de la couleur de la toiture de la construction principale.

Les garages auront de préférence une toiture quasi plate ou végétalisée.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

Façades et pignons

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions ancienne du voisinage et respecter la couleur des sables locaux.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- Dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- Carreaux à dominante verticale.

Les antennes paraboliques seront localisées, de préférence, de façon à ne pas être vues depuis l'espace public.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) n'est pas en saillie sur la façade mais encastré sous le linteau.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les vérandas doivent s'harmoniser avec le bâti existant :

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

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Les parements extérieurs des hangars à animaux doivent être réalisés en bois étuvé traité à cœur.

Dans le secteur Ng : Les constructions devront être majoritairement des enveloppes architecturales légères, conçues à partir de matériaux bruts ou naturels.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Il pourra être imposé en cas de raison technique, un seuil au-dessus de l'axe de la chaussée pour les portails et portillons.

Sur l'alignement la hauteur des clôtures doit être équivalente à celle des clôtures avoisinantes.

A l'alignement des voies de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- Par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- D'éléments en bois ou métalliques (constituant 2/3 de la hauteur totale) disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage (constituant 1 /3 de la hauteur),
- D'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur,
- D'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3.5 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit métalliques avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale sont interdites :

- Les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée
- Les panneaux en bois industrialisés (sauf en limite séparative)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type brique creuse, parpaing, etc...)

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dans le secteur Ng : Les clôtures à l'alignement de la RD934 sont limitées à une hauteur de 2,5 m, mesurée depuis le terrain naturel. Elles devront être :

- A mailles progressives s'opposant au franchissement dépassant une taille supérieure à 6 cm,
- Être doublées d'une haie champêtre.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

Dans les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations obligatoires

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en matière de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Dans le secteur Ng : en limite de la zone A, des haies vives doivent être plantées d'essences locales.

Plantations interdites

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces invasives sont interdites.

Sous-section 4 – Stationnement

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

SECTION N 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Dans la zone NG, l'accès au site devra être aménagé depuis la RD20E.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont autorisés que s'ils sont raccordés :

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Réseau d'eau potable

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

Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Réseau d'eaux pluviales

Les systèmes de récupération et réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Le rejet des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent envisager soit leur évacuation dans ledit réseau, soit une infiltration sur le terrain.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Dans le secteur Ng, les eaux de ruissellement doivent être dirigées vers un système de rétention/infiltration contenu dans les secteurs N et Ng, sans rejet dans le réseau. Seul un rejet limité des eaux de ruissellement de la voie d'accès au parc zoologique vers le fossé de la RD20E est autorisé.

Réseau public de distribution de l'électricité et télécommunication

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