

Département de Seine-et-Marne (77)

Commune de Trilbardou

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil Municipal en date du :

23 Février 2016

SOMMAIRE

<i>PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>1</i>
<i>PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>5</i>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	6
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	17
<i>PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	<i>27</i>
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 1AU	28
<i>PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</i>	<i>38</i>
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone N	39
<i>PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>50</i>
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone A	51
<i>ANNEXES</i>	<i>59</i>
Annexe 1 – Définitions	60
Annexe 2 – Illustrations-types du règlement	68
Annexe 3 – Cahier de recommandations environnementales	72
Annexe 4 – Cahier de recommandations architecturales	77
Annexe 5 - Liste des plantations d'essence locale	84

PARTIE 1
DISPOSITIONS GENERALES

1 – ZONAGE

a. Règles générales

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application du Code de l'Urbanisme; la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics.
- Les éléments paysagers à protéger Les bâtiments à protéger.

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

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

b. Zones urbaines

Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

Les zones urbaines mixtes :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, correspondant au centre bourg
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, correspondant aux extensions récentes du village

c. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie III du présent règlement sont :

La zone à urbaniser mixte à court ou moyen terme :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU, zone à urbaniser à court et moyen terme. Elle comprend 2 secteurs : 1AUa et 1AUb.

d. Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont :

- *La zone N stricte*, référée au plan par l'indice N, zone naturelle et / ou forestière à protéger en raison de la qualité paysagère et / ou écologique des sites.
- *5 secteurs :*
 - Nf, comprenant les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité équestre de la ferme des Olivettes, et le sous-secteur Nf2 qui comprend les bâtiments d'habitation existant en continuité des bâtiments de la ferme ou liés à la pension canine.
 - Nh, correspondant aux constructions isolées.
 - Nj, correspondant à un secteur destiné à être ouvert au public pour l'aménagement de jardins familiaux et une zone récréative.
 - Ng, correspondant à l'Espace Naturel Sensible Les Olivettes destiné à être en partie ouvert au public et à accueillir des installations nécessaires à l'observation de la faune sauvage.
 - Nga, correspondant à des secteurs d'implantation d'observatoires ornithologiques.

e. Zones agricoles

Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont :

- *La zone A stricte*, référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures, à l'élevage et aux constructions à vocation agricole.
- 4 secteurs :
 - Ax, secteur accueillant actuellement des activités économiques autres qu'agricoles.
 - Aa, correspondant à des secteurs agricoles à protéger pour leur valeur écologique et où toute construction y est interdite.
 - Ab correspondant à un secteur situé en continuité de constructions existantes dans un espace agricole du site Natura 2000 et permettant en la limitant la construction de bâtiments agricoles.
 - Ac, correspondant au site d'exploitation de carrière.

2 – REGLEMENT

Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, cet article ne peut être réglementé qu'à de rares exceptions.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, cet article ne peut être réglementé qu'à de rares exceptions.

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

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (comprenant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

4- ESPACE PAYSAGER A PROTEGER

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

5. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES DU CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Enduits

Le **plâtre et la chaux** sont les matériaux historiques des constructions en Seine-et-Marne. Mélangés au sable et à l'eau, ils **représentent les constituants essentiels de l'enduit traditionnel** dans ce département. Leurs caractéristiques sont identiques à celles des maçonneries anciennes de pierres calcaires qu'ils recouvrent, afin d'assurer la pérennité des constructions. Plastiques et souples, ceux-ci épousent les déformations faibles mais constantes du bâti ancien, sans se fissurer. Ils protègent efficacement le mur et lui permettent de "respirer". En effet, imperméables à l'eau et perméables à l'air, ils sont un bon isolant thermique régulateur d'humidité des maçonneries anciennes. Leur résistance mécanique à la compression peut être augmentée par un polissage ou un talochage serré. La lenteur de la prise - hydraulicité* nulle ou faible - garantit la résistance du matériau et minimise le retrait. Outre ces propriétés liées à leurs caractéristiques mécaniques, chimiques et hydrauliques, certains enduits présentent des "qualités" biologiques. Par exemple la chaux ralentit le développement bactériologique des moisissures et des champignons. L'enduit de plâtre demeure beaucoup plus sensible au ruissellement que l'enduit à la chaux et justifie ainsi la mise en œuvre d'un badigeon de protection. Il est essentiel de comprendre et respecter les équilibres hygrométriques d'un bâtiment et surtout de laisser l'eau sous tous ses états, libre de circuler. Les vieilles maçonneries ont besoin d'humidité ; elles restent ainsi souples et ne fissurent pas. Leur restauration nécessite le choix de matériaux naturels, d'enduit de type traditionnel, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

L'utilisation de ciment et enduit de synthèse, matériaux "étrangers" trop étanches et rigides, **reste donc vivement déconseillée.**

Couleurs

La couleur habille les façades aux enduits uniformes et revêt parfois les tapisseries, soulignées en contrepoint d'encadrements ou de décors de plâtre blanc. Peinte à l'aide d'un badigeon ou incorporée au mortier (teinté dans la masse) elle pare la maison de teintes dorées ou de tonalités foncées. Terre de Sienne ou de Kassel, ocre rouge ou vermillon, ocre jaune, plus rarement verte ou bleue. Le badigeon est un lait de chaux parfaitement approprié aux enduits de plâtre et chaux. Il imprègne le mortier en profondeur et forme une croûte dure. Il constitue un film protecteur qui fait glisser l'eau de pluie à sa surface tout en laissant respirer l'enduit. Véritable épiderme, il fut employé depuis fort longtemps pour ses qualités protectrices. Blanc ou ocre pâle à l'origine, il s'enrichit notamment au XIXème siècle de pigments naturels et est utilisé pour ses qualités esthétiques comme technique de coloration. Il permet en outre la réalisation de diverses décorations en trompe-l'oeil, encadrements d'ouvertures, chaînes d'angles. L'enduit teinté dans la masse représente un procédé plus récent, utilisé dès la fin du siècle dernier. Plus durable et résistant, il offre une palette de couleurs aux qualités de luminosité et de tonalité moins subtiles, plus dures.

Matériaux

Le gypse, ou pierre à plâtre, abonde en Ile de France comme en Seine-et-Marne et particulièrement sur les coteaux dominant la Seine, la Marne et les Morin. Mélangé avec un peu de chaux et de sable, il recouvre au Nord les façades construites de petites pierres calcaires ou de meulières, leur conférant une belle apparence ainsi qu'une protection indispensable contre les intempéries.

PARTIE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du bourg, constitué d'un tissu ancien dense et essentiellement de constructions à usage de logement, d'équipements et de commerces.

Les constructions sont en général implantées à l'alignement le long des voies.

La vocation mixte de cette zone est affirmée pour favoriser l'animation du cœur du bourg, dans le respect du tissu traditionnel et de l'architecture locale.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009). Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU.

Une partie de cette zone est concernée par un risque d'affaissement des terrains lié à des cavités souterraines.

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Meaux-Esbly.

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles.
- les entrepôts.
- les activités agricoles.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les décharges et dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets ménagers.
- les constructions à usage d'hébergement d'animaux autres que celles destinées aux seuls animaux domestiques familiaux liés à l'habitation.
- Les installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article UA2.
- les constructions à usage d'activités commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 400 m²
- les constructions à usage d'activités artisanales et de bureau dont la surface de plancher est supérieure à 150 m²

Dans les **secteurs** indiqués au plan de zonage **exposés à un risque d'affaissement des terrains** lié à des cavités souterraines, toutes constructions, occupations du sol et reconstructions de bâtiments existants sont interdites (logements, commerces, bureaux, ...).

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas conformes au Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009) sont interdites.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

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

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

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'activités commerciales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure ou égale à 400 m².
- les constructions à usage d'activités artisanales et des bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m².
- les extensions ou aménagements d'installations classées soumises à autorisation existantes des lors que les travaux sont réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur,
- les exhaussements et les affouillements de sol en lien avec une activité autorisée dans la zone.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

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

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

ARTICLE UA 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès et voies se raccordant sur voirie départementale sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 50m de long. Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Conformément à l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (zonage d'assainissement et zonage des eaux pluviales).

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

La rétention et La rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée conformément au règlement du SDAGE, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement des eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations ou réseaux publics prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées tant que possible.

Le débit d'eau pluviale devra être limité à 1 l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5ha.

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel sera limité à 5 l/s pour les parcelles inférieures à 5ha et à 1 l/s/ha pour les parcelles supérieures à 5 ha.

4.2- Assainissement autonome – eaux usées

En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

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

ARTICLE UA5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées ;
- Soit en retrait de l'alignement de minimum 4 m. Dans ce cas, un mur sera implanté à l'alignement.

Lorsque la parcelle est déjà bâtie à plus de 75% le long de l'alignement ainsi que pour l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

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

ARTICLE UA7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative :

- la construction doit être implantée à 2m 50 minimum pour les façades aveugles ou comportant une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides,
- et sinon à 4 m des limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La longueur maximale d'implantation d'une construction en limite séparative sur une même unité foncière ne peut excéder 12 mètres.

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

ARTICLE UA 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles de l'article 7 s'appliquent à chacun des lots.

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Exception faite des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain au droit de la construction) ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes¹ par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Dans le cas des terrains présentant une pente importante, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

¹ Voir définition

Constructions existantes :

En cas de surélévation de constructions existantes, les parties surélevées devront s'inscrire de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

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

ARTICLE UA 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes² seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n°2 : la croix sur la Place des Tilleuls,
- n°4 : l'annexe appelée « ancienne prison » situées près du cimetière,
- n°6 : plaque commémorative placée sur une demeure en meulière le long de la RD 27,
- n°9: les anciennes écuries du château,
- n°11 : une demeure du 19ème s,
- n°12 : une demeure de style néo-normand,
- n°13 : ancienne auberge,
- n°14 : bâtisse dans le bourg,
- n°15 : porte charretière près de l'ancienne auberge,
- n°16 : bâtisse de style moyenâgeux,
- n°17 : le pigeonnier de l'ancienne ferme,
- n°19 : l'église.

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées est admis dans le respect du style architectural existant.

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

² Voir définition

11.2 Toitures

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

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 35° et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse et ne comporter aucun débord sur pignon.

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

Les annexes³ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

Lorsque la construction est implantée à un angle de rue, elle pourra être recouverte par une toiture à croupe.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées (pour la création ou la rénovation)

- . Les tuiles vieilles de ton uni, l'ardoise (En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m²)
- . Les toitures végétalisées
- . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits, excepté le zinc.

- pour les annexes³

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois, le zinc et le verre sont admis).

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

11.3 Percements

Les débords sont interdits.

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

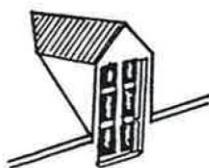
Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

11.4 Ouvertures de toit

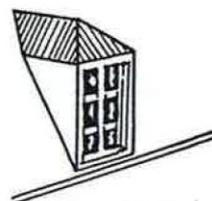
Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur au faîtage.

Sur l'ensemble du secteur situé au nord des rues du Maréchal Gallieni et du Nouveau Pont (et y compris au long de ces deux voies) : les ouvertures de combles en front de rues ou de place devront obligatoirement être traitées soit par des ouvertures sur pignon, soit par des lucarnes maçonnées de type traditionnel



type lucarne à battière



type lucarne à capucine

³ Voir définition

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques.

La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur. La largeur des châssis de toit ne sera pas supérieure à 0,80m.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux⁴

ENDUITS

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, soit en matériau type meulières, soit en enduit à pierre vue, enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

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

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de ton pastel de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)⁵.

Les encadrements, linteaux et appuis des baies, s'ils sont distingués, devront être de couleur beige clair.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

⁴ Voir recommandations CAUE dans les dispositions générales

⁵ Voir définition

CLOTURES SUR VOIES

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme soit :

- d'un mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement et dont la hauteur sera comprise entre 1,50m et 1m70;
- d'un muret inférieur à 0,80 m, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical métalliques ou en bois. La hauteur totale de ce type de clôture ne pourra excéder 1m70.

En cas de décaissement avoisinant 1m de haut, la hauteur de la clôture est limitée à 0,80m.

Tous ces types de clôtures pourront être doublés d'une haie vive.

Sont autorisés les types de matériaux suivants : meulières, moellons, enduit couvrant ou à pierres vues, mortier bâtard, bois et briques.

Dans le cas de l'utilisation d'une grille, il devra s'agir d'un ouvrage en serrurerie formé d'un barreaudage vertical.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,70 mètres.

Elles doivent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,50 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Annexes⁶ et garages

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

11.8 Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

⁶ Voir définition

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

ARTICLE UA 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² (hors dégagement).

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous sol

- ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs,
- leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% ;
- leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

12.2- Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement minimum pour les logements inférieurs à 40 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement minimum pour les logements de 40 m² ou plus de surface de plancher.

Dans le cas de division de logement de plus de 15 ans à partir de la date à laquelle le PLU est opposable, il sera exigé pour chaque logement créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par nouveau logement.

Constructions à usage d'activités artisanales:

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé la construction de plus d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités commerciales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités hôtelières et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

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

ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

20 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.

Il est recommandé que les plantations respectent la liste des types d'essences indiquée en annexe.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 2 places.

Protections :

Les Espaces Paysagers à Protéger et les plantations d'alignement ou arbres isolés repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

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

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

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

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

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger », ajoutées aux dispositions liées aux plantations d'alignement

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

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

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 16

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du village et limitrophes du centre ancien. Elle présente une urbanisation moyennement dense.

Cette zone à vocation mixte doit assurer son rôle de prolongement du centre ancien, avec un habitat de type résidentiel, et pouvoir accueillir des activités artisanales, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le village.

Cette zone devra conserver un aspect aéré, où le végétal domine largement le minéral.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **plantations d'alignement et arbres isolés** ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie de « plantations d'alignement et arbres isolés » identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009). Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU.

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Meaux-Esbly.

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition
- et les constructions à usage d'hébergement d'animaux autres que celles destinées aux seuls animaux domestiques familiers liés à l'habitation.
- Les installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article UB2.
- les constructions à usage d'activités artisanales et de bureau dont la surface de plancher est supérieure à 150 m²

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas conformes au Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009) sont interdites.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement et arbres isolés »

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

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

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admises :

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'activités artisanales et des bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m².
- les installations classées soumises à déclaration dès lors qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier.
- les extensions ou aménagements d'installations classées soumises à autorisation existantes des lors que les travaux sont réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur.
- les exhaussements et les affouillements de sol en lien avec une activité autorisée dans la zone.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement et arbres isolés »

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

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de plantations d'alignement ou arbres isolés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de plantations d'alignement ou arbres isolés pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

ARTICLE UB3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès et voies se raccordant sur voirie départementale sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 50m de long. Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Conformément à l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (zonage d'assainissement et zonage des eaux pluviales).

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée conformément au règlement du SDAGE, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement des eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations ou réseaux publics prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées tant que possible.

4.2- Assainissement autonome – eaux usées

En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

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

ARTICLE UB 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UB 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des voies publiques ou privées.

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

ARTICLE UB7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative :

- la construction doit être implantée à 3m minimum pour les façades aveugles ou comportant une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides,
- et sinon à 6 m des limites séparatives.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La longueur maximale d'implantation d'une construction en limite séparative sur une même unité foncière ne peut excéder 12 mètres.

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

ARTICLE UB 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles de l'article 7 s'appliquent à chacun des lots.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

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

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Exception faite des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain au droit de la construction) ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes⁷ non accolées par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Dans le cas des terrains présentant une pente importante, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Constructions existantes :

En cas de surélévation de constructions existantes, les parties surélevées devront s'inscrire de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

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

ARTICLE UB 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes⁸ seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

⁷ Voir définition

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

11.2 Toitures

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

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 35 et 45° , pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse et ne comporter aucun débord sur pignon.

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

Les annexes⁹ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

Lorsque la construction est implantée à un angle de rue, elle pourra être recouverte par une toiture à croupe.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées (pour la création ou la rénovation)

- . Les tuiles vieilles de ton uni, l'ardoise (En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m²)
- . Les toitures végétalisées
- . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits, excepté le zinc.

- pour les annexes³

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois, le zinc et le verre sont admis).

- pour les constructions à usages d'activités

Le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale ou de celles environnantes.

11.3 Percements

Les débords sont interdits.

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

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

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur au faîtage.

⁸ Voir définition

⁹ Voir définition

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques.

La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur. La largeur des châssis de toit ne sera pas supérieure à 0,80m.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux¹⁰

ENDUITS

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, soit en matériau type meulières, soit en enduit à pierre vue, enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

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

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de ton pastel de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)¹¹.

Les encadrements, linteaux et appuis des baies, s'ils sont distingués, devront être de couleur beige clair.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

¹⁰ Voir recommandations CAUE dans les dispositions générales

¹¹ Voir définition

CLOTURES SUR VOIES

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme soit :

- d'un mur en pierre devant être surmonté d'un couronnement et dont la hauteur sera comprise entre 1,50m et 1m70 ;
- d'un muret inférieur à 0,80 m, surmonté de grilles simples à barreaudage vertical métalliques ou en bois. La hauteur totale de ce type de clôture ne pourra excéder 1m70.

En cas de décaissement avoisinant 1m de haut, la hauteur de la clôture est limitée à 0,80m.

Tous ces types de clôtures pourront être doublés d'une haie vive.

Sont autorisés les types de matériaux suivants : meulères, moellons, enduit couvrant ou à pierres vues, mortier bâtard, bois et briques.

Dans le cas de l'utilisation d'une grille, il devra s'agir d'un ouvrage en serrurerie formé d'un barreaudage vertical.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,70 mètres.

Elles doivent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,50 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Annexes¹² et garages

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

11.8 Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

¹² Voir définition

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

ARTICLE UB 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² (hors dégagement).

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous sol :

- ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs,
- leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% ;
- leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

12.2 Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement minimum pour les logements inférieurs à 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement minimum pour les logements de 60 m² ou plus de surface de plancher.

Dans le cas de division de logement de plus de 15 ans à partir de la date à laquelle le PLU est opposable, il sera exigé pour chaque logement créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activités artisanales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé la construction de plus d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.Constructions à usage d'activités hôtelières et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

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

ARTICLE UB 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

35 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.

Il est recommandé que les plantations respectent la liste des types d'essences indiquée en annexe.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 2 places.

Protections :

Les plantations d'alignement ou arbres isolés, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme plantations d'alignement ou arbres isolés, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

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

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

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

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 16

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

PARTIE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité avec les zones urbanisées existantes dans un principe d'enveloppe urbaine.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux), les constructions individuelles sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement général et cohérent de la zone.

La zone 1AU comprend deux secteurs distincts :

- l'un est localisé au voisinage du cimetière, dans le prolongement du centre ancien (1AUa),
- l'autre est situé en entrée de bourg sud, dans le prolongement de la zone d'extension du bourg (1AUb).

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Meaux-Esbly.

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les décharges et les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les installations classées soumises à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition
- les constructions à usage d'activités commerciales ou de bureau non incluses dans le volume de la construction à usage d'habitation

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1AU 1, sont admises dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

- les habitations à condition qu'elles soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant l'aménagement cohérent de la totalité de la zone,
- les bureaux à condition qu'ils soient inclus dans le volume des constructions d'habitations.

Dans le secteur 1AUb : les commerces et l'artisanat à condition qu'ils soient inclus dans le volume des constructions d'habitations.

ARTICLE 1AU 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès et voies se raccordant sur voirie départementale sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 100m de long. Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 1AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Conformément à l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (zonage d'assainissement et zonage des eaux pluviales).

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée conformément au règlement du SDAGE, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement des eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations ou réseaux publics prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées tant que possible.

4.2- Assainissement autonome – eaux usées

En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

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

ARTICLE 1AU 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans le secteur 1AUb :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

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

ARTICLE 1AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le secteur 1AUb :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

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

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

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

ARTICLE 1AU 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur 1AUb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1AU 10
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Exception faite des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain au droit de la construction) ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faîtage dans le secteur 1AUa
- 9 mètres au faîtage dans le secteur 1AUb

La hauteur des annexes⁹ par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 4,5 mètres au faîtage.

Dans le cas des terrains présentant une pente importante, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

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

ARTICLE 1AU 11
L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes¹³ seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

11.2 Toitures

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

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 35 et 45° , pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse et ne comporter aucun débord sur pignon.

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

Les annexes¹⁴ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage.

¹³ Voir définition

¹⁴ Voir définition

Lorsque la construction est implantée à un angle de rue, elle pourra être recouverte par une toiture à croupe.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées (pour la création ou la rénovation)

- . Les tuiles vieillies de ton uni, l'ardoise (En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m²)
- . Les toitures végétalisées
- . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits, excepté le zinc.

- pour les annexes³

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois, le zinc et le verre sont admis).

11.3 Volumes et percements

Les demi-sous-sols sont interdits.

Les débords sont interdits sur la façade principale (Balcons sur rue).

Les portes de garage pourront être en tôle peinte de couleur identique aux menuiseries de la construction.

Les volets seront réalisés de préférence en bois.

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

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux¹⁵

ENDUITS

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, soit en matériau type meulières, soit en enduit à pierre vue, enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

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

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de ton pastel de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)¹⁶.

¹⁵ Voir recommandations CAUE dans les dispositions générales

Les encadrements, linteaux et appuis des baies, s'ils sont distingués, devront être de couleur beige clair.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

11.5 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

CLOTURES SUR VOIES

La hauteur totale de ce type de clôture ne pourra excéder 1m70.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous la forme :

- d'un grillage avec ou sans-soubassement doublée ou d'une haie vive

Dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Dans le cas où il serait prévu une grille, il devra s'agir d'un treillage de bois ou d'un ouvrage en serrurerie formé d'un barreaudage vertical.

Tous ces types de clôtures pourront être doublés d'une haie vive.

Sont autorisés les types de matériaux suivants : meulères, moellons, enduit couvrant ou à pierres vues, mortier bâtard, bois et briques.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails devront être en maçonnerie ou en bois.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,70 mètres.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage avec ou sans soubassement. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,50 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Divers

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

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume du logement ou des annexes, soit en s'accotant à la manière d'une dépendance.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles de garde-corps de rampes d'escalier visibles des rues seront en fer peint non ouvragé à barreaudage vertical et parallèle au plan de la façade, peintes de même couleur que les menuiseries principales ou en noir.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

ARTICLE 1AU 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² (hors dégagement).

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous sol

- ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs,
- leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% ;
- leur rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 5 mètres.

12.2- Normes de stationnement

- Construction à usage d'habitation :

Dans le secteur 1AUa :

- 1 place de stationnement minimum pour les logements inférieurs à 40 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement minimum pour les logements de 40 m² ou plus de surface de plancher.

Dans le cas de division de logement de plus de 15 ans à partir de la date à laquelle le PLU est opposable, il sera exigé pour chaque logement créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Dans le secteur 1AUb :

- 1 place de stationnement minimum pour les logements inférieurs à 60 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement minimum pour les logements de 60 m² ou plus de surface de plancher.

Dans le cas de division de logement de plus de 15 ans à partir de la date à laquelle le PLU est opposable, il sera exigé pour chaque logement créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'activités artisanales:

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé la construction de plus d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'activités commerciales de plus de 40 m² de surface de plancher :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'activités hôtelières et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² (hors dégagement).

ARTICLE 1AU 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Chaque parcelle doit présenter un pourcentage minimum de pleine terre à raison de :

- 20% de la superficie de la propriété dans le secteur 1AUa,
- 35% de la superficie de la propriété dans le secteur 1AUb.

Il est recommandé que les plantations respectent la liste des types d'essences indiquée en annexe.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 2 places.

Des bandes paysagères (arbres, haies) devront être plantées :

- en fond des parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village ;
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ;
- sur la façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel ou sur le village ;
- sur la façade ouvrant sur un espace public.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

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

ARTICLE 1AU 14
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 16
INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

PARTIE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à des espaces à caractère naturel.

La zone N comprend 6 secteurs qui s'ajoutent aux espaces correspondant à la zone N stricte:

- Nf, correspondant au secteur de la ferme des Olivettes et de la pension canine. Il comprend les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité équestre de la ferme des Olivettes- Ng, correspondant au secteur de l'Espace Naturel Sensible.
- Nga, correspondant aux secteurs d'implantation d'observatoires ornithologiques dans l'Espace Naturel Sensible
- Nh, correspondant aux constructions isolées à usage d'habitation ou liées à l'usine élévatoire.
- Nj, correspondant à un secteur destiné à être ouvert au public pour l'aménagement de jardins familiaux et une zone récréative.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009). Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU.

Une partie de la zone N située au sein de la boucle de la Marne est concernée par la remise en état d'une ancienne carrière conformément à l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2010 qui prévoit que « l'exploitant est tenu de remettre en état le site affecté par son activité, compte tenu des caractéristiques essentielles du milieu environnant ».

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Meaux-Esbly.

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone N, et les secteurs Nf, Ng, Nga, Nh, et Nj :

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- le changement de destination des constructions existantes, sauf cas visés à l'article N.2.
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des remblais et aménagements de terrains mentionnés à l'article N.2
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne serait pas mentionnée à l'article N2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone N :

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas conformes au Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009) sont interdites.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions indiquées à l'article N1 :

> Dans la zone N, sont autorisés,

- **Sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**
 - o Les aménagements de voirie nécessaires au service public.
 - o Les aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial.
 - o Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification liés à ces ouvrages.

> Dans le secteur Nf :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires et liés aux activités équestres et agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

> Dans les secteurs Ng et Nga :

Sous réserve d'être conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014 DRIEE 157 modifiant l'arrêté portant création du biotope dit des Olivettes et du Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009) les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les remblais sous réserve d'être localisés sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés dans les secteurs Ng et Nga,
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi qu'un parc de stationnement non couvert utiles à l'accès aux installations autorisées dans les secteurs Ng et Nga, à condition d'être situés en dehors du périmètre concerné par l'arrêté préfectoral n°2014 DRIEE 157 modifiant l'arrêté portant création du biotope dit des Olivettes et sous réserve que le parking ne dépasse pas une superficie de 700m² sur l'ensemble du secteur Ng.
- Les aménagements de terrains sans rehaussement de sol, sous réserve de correspondre à des travaux de restauration écologique ou d'aménagement scientifique et pédagogique, compatibles avec la conservation des biotopes des espèces, ou destinés à la conservation des biotopes, mentionnés par l'arrêté préfectoral n°2014 DRIEE 157 modifiant l'arrêté portant création du biotope dit des Olivettes.

> Dans le secteur Nga :

- Les installations fixes destinées à l'observation de la faune sauvage à condition d'être construites sur pilotis pour celles situées en zone rouge du PPRI et de ne pas dépasser une superficie totale de 80 m² sur l'ensemble des secteurs Nga,
- L'entretien des installations mentionnées ci-avant.

> Dans le secteur Nh :

Pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, ou liées au fonctionnement du service public fluvial :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- La création d'annexes¹⁷ d'une surface inférieure à 20 m² de surface de plancher situés à une distance maximum de 10 m de la construction existante.
- L'aménagement dans le volume existant des constructions à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitat, activités hôtelières et activités touristiques

¹⁷ Voir Définition

> Dans le secteur Nj :

- les installations légères et démontables liées aux activités de plein air à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.
- Les aménagements de voirie nécessaires au service public.
- Les abris de jardin de 5 m² d'emprise au sol maximum

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour l'ensemble de la zone N :

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

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

ARTICLE N3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

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.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès et voies se raccordant sur voirie départementale sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 5 m. Cette largeur peut être ramenée à 3,5 m si la voie ne dessert qu'un seul logement. Les voies en impasse devront faire moins de 50 m de long. Elles devront par ailleurs être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront à éviter.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Conformément à l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (zonage d'assainissement et zonage des eaux pluviales).

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée à un système d'assainissement individuel présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée conformément au règlement du SDAGE, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement des eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations ou réseaux publics prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées tant que possible.

4.2- Assainissement autonome – eaux usées

En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

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

ARTICLE N5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 3 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les chemins ruraux et voies communales,
- de 10 m minimum pour les routes départementales,

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages électriques indiqués comme servitudes, le retrait d'implantation devra être de 1 m minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE N7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la façade de la construction.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages électriques indiqués comme servitudes, le retrait d'implantation devra être de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➤ **Dans le secteur Nf :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

➤ **Dans le secteur Nh :**

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire comptés par rapport à l'emprise à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

➤ **Dans le secteur Nj:** les abris de jardin de 5 m² maximum d'emprise au sol

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

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

ARTICLE N10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain au droit de la construction) ne doit pas excéder 7 mètres au faitage.

La hauteur des annexes¹⁸ ne doit pas excéder 5 mètres au faitage par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain).

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

ARTICLE N11 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage. Ces derniers doivent être préservés.

Il s'agit de :

- n°1 : l'usine élévatoire
- n°5 : petit promontoire surplombant les berges de la Marne,
- n°7 : le château
- n°8 : la maison du concierge dans le site du château (ainsi que la porte d'entrée du parc)
- n°10 : une éolienne métallique dans le site du château

L'extension et l'aménagement de ces constructions précédemment citées sont admis dans le respect du style architectural existant.

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

11.1 Règles générales

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

¹⁸ Voir définition

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes¹⁹ seront traitées comme les façades et pignons du bâtiment principal.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions pourront être à rechercher pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

11.2 Toitures

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

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 35 et 45° , pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse et ne comporter aucun débord sur pignon.

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

Les annexes²⁰ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée, lorsque leur hauteur n'excède pas 3 m au faîtage.

Lorsque la construction est implantée à un angle de rue, elle pourra être recouverte par une toiture à croupe.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur au faîtage.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de type suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, seules sont autorisées (pour la création ou la rénovation)

- . Les tuiles vieilles de ton uni, l'ardoise (En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m²)
- . Les toitures végétalisées
- . Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits, excepté le zinc.

- pour les annexes²¹

Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé, et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes (le bois, le zinc et le verre sont admis).

11.3 Percements

Les débords sont interdits.

La hauteur de chaque percement sera supérieure à sa largeur.

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

¹⁹ Voir définition

²⁰ Voir définition

²¹ Voir définition

11.4 Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Seules les lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans et les châssis de toit sont admis. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques.

La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit sera supérieure à sa largeur. La largeur des châssis de toit ne sera pas supérieure à 0,80 m.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

11.5 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux²²

ENDUITS

Les façades et pignons seront traités soit en matériau type bois, soit en matériau type meulières, soit en enduit à pierre vue, enduit en mortier taloché (lisse) et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

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

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de meulière, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

COULEURS

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de ton pastel de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...)²³.

Les encadrements, linteaux et appuis des baies, s'ils sont distingués, devront être de couleur beige clair.

MATERIAUX

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est de type bois ou aluminium ou PVC, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

11.6 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel, et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.

²² Voir recommandations CAUE dans les dispositions générales

²³ Voir définition

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera calculée entre chaque extrémité des différents éléments composant le linéaire de clôture.

La hauteur de la clôture prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement comme les piliers, portes ou portails.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,70 m.

Elles doivent être constituées par un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive d'essence locale. Dans le cas, où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,50 m de hauteur. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

11.7 Annexes²⁴ et garages

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

11.8 Divers

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et ainsi ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

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

Dans les secteurs Ng et Nga, les aménagements et installations d'accueil du public devront limiter l'accès libre du public à la « zone d'ouverture au public » délimitée en annexe de l'arrêté préfectoral n°2014 DRIEE 157 modifiant l'arrêté portant création du biotope dit des Olivettes.

ARTICLE N 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

La surface de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ng :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (dégagement compris).

²⁴ Voir définition

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

ARTICLE N 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Protections :

Les Espaces Paysagers à Préserver, les plantations d'alignement ou arbres isolés et les cheminements existants ou à créer repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

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

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

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

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Pour le secteur Nh :

Les espaces libres de constructions et de circulation doivent représenter au moins 45 % de la superficie de la propriété.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) (voir liste en annexe) est encouragée :

- le long de la façade des parcelles,
- à l'intérieur des clôtures sur rue,
- en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
- sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

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

ARTICLE N 14
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16
INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

PARTIE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre les espaces agricoles du territoire communal. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- Un secteur Ax accueillant actuellement des activités économiques autres qu'agricoles.
- Un secteur Aa correspondant à des secteurs agricoles à protéger pour leur valeur écologique et où toute construction y est interdite.
- Un secteur Ab correspondant à un secteur situé en continuité de constructions existantes dans un espace agricole du site Natura 2000 et permettant en la limitant la construction de bâtiments agricoles.
- Ac correspondant au secteur de la carrière.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009). Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU.

Une construction a été repérée au plan de zonage par un astérisque (corps d'habitation de la ferme de la Conge) afin de permettre une évolution future du bâti en hébergement hôtelier.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Meaux-Esbly.

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone A :

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- les caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- toute autre occupation et utilisation qui ne serait pas mentionnée à l'article A2.
- le changement de destination des constructions existantes, sauf cas visés à l'article A.2.
- les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » :

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas conformes au Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009) sont interdites.

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions indiquées à l'article A1 :

> **Dans la zone A**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif liées à la voirie, à la gestion forestière et au transport de l'énergie électrique.
- La création de bâtiments agricoles.
- Les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant.
- Les extensions, transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts **liés aux activités agricoles** dans la limite de 50 % de l'emprise au sol comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage par un astérisque à condition que ce changement ait pour vocation l'hébergement hôtelier et à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification liés à ces ouvrages.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur maximale de 50 cm indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

> **Dans la zone Aa :**

- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement en cas de nécessité écologique,
- Les constructions, aménagements et installations liés à la station d'épuration existante.

> **Dans la zone Ab :**

- Les constructions à usage d'activités agricoles, dans la limite de 7 000 m² d'emprise au sol.

> **Dans le secteur Ac :**

Sous réserve d'être conformes au Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009) les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les activités et les aménagements du site liés à la carrière existante,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils permettent de retrouver le niveau initial du sol.

> **Dans la zone Ax :**

- Les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées dans le paragraphe ci-après à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, milieux naturels et paysages.
- Les aménagements **dans le volume bâti existant** des activités existantes à la date à partir de laquelle le PLU est opposable. Toute extension est interdite (en hauteur, en emprise au sol, ...).

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement » pour toute la zone A :

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

- les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'un « espace paysager à protéger » pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique à condition qu'il n'y ait

pas de préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13.

ARTICLE A3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3m.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Tout accès direct sur la RN 3 est interdit.

Les accès et voies se raccordant sur voirie départementale sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

VOIES

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de plate-forme de 8m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant aux véhicules des services publics de se retourner et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Article A4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1- Alimentation en eau potable

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

4.2- Assainissement

Conformément à l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (zonage d'assainissement et zonage des eaux pluviales).

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée à un système d'assainissement individuel présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les modalités du raccordement au réseau d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Les normes de rejet devront être satisfaites si besoin par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) dans le réseau collecteur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée conformément au règlement du SDAGE, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement des eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations ou réseaux publics prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées tant que possible.

4.2- Assainissement autonome – eaux usées

En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés sur les propriétés privées et sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique d'enterrer les réseaux, les réseaux devront utiliser dans la mesure du possible les supports communs existants et se raccorder en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

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

ARTICLE A5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement. Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- pour les chemins ruraux et voies communales : 5 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue ;
- pour les routes départementales : 10 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue ;
- pour la RN 3 : 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages électriques indiqués comme servitudes, le retrait d'implantation devra être de 1 m minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE A7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages électriques indiqués comme servitudes, le retrait d'implantation devra être de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Concernant la zone Ab, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée par les dispositions de l'article A 2.

ARTICLE A10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage de logement, par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain au droit de la construction) à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur totale des autres constructions à usage agricole par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves,...).

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

ARTICLE A 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Bâtiments remarquables

Un bâtiment remarquable a été identifié comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- n° 3 : statue en souvenir du Maréchal Gallieni
- n°18 : La ferme de la Conge

L'extension et l'aménagement de cette construction précédemment citée est admis dans le respect du style architectural existant.

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

11.1 Règles générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture atypique, étrangère à la région est interdite.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus, soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse des projets architecturalement homogènes. Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Enfin, un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

11.2 Les toitures

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

Pour les bâtiments à usage agricole, le bac acier est autorisé.

Pour les constructions à usage de logement :

Pour les constructions à destination d'habitation et dans le cas de toiture à deux versants pour les habitations, la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comporter aucun débord sur pignon.

Les couvertures des constructions à pentes doivent être réalisées en tuiles ou similaires de teinte naturelle sans addition de colorants.

Les annexes²⁵ et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée ou par une toiture terrasse, lorsque leur hauteur n'excède pas 3m au faitage.

11.3 Parements extérieurs²⁶

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements...) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

11.4 Les clôtures

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

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

²⁵ Voir définition

²⁶ Voir recommandations CAUE dans les dispositions générales

Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, les panneaux préfabriqués de ciment moulé ou de briques maintenues par des fers et non revêtus.

11.5 Les constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles²⁷

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (La teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert.). Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.6 Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les antennes paraboliques doivent ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille. L'implantation de toute antenne dont une dimension excède 1m est soumise à déclaration préalable.

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

Dans le secteur Ab, les panneaux photovoltaïques sont interdits.

ARTICLE A12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Protections

Les Espaces Paysagers à Préserver, les plantations d'alignement ou arbres isolés et les cheminements existants ou à créer repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

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

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site,

²⁷ Voir recommandations CAUE dans les dispositions générales

par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

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

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

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (voir liste en annexe).

Les marges de recul entre les bâtiments et l'alignement ou l'axe des voies publiques doivent, lorsque les conditions de visibilité le permettent, être aménagées en espace vert. On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans les cas d'extensions : extension d'un bâtiment existant ou construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement à l'intérieur des clôtures sur rue, façade de terrain ouvrant sur un cheminement piétonnier; façade de terrain en covisibilité d'un panorama naturel, d'un bâti remarquable; façade de terrain ouvrant sur des aires de stationnement extérieur.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

ARTICLE A14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

A

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

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

ANNEXES

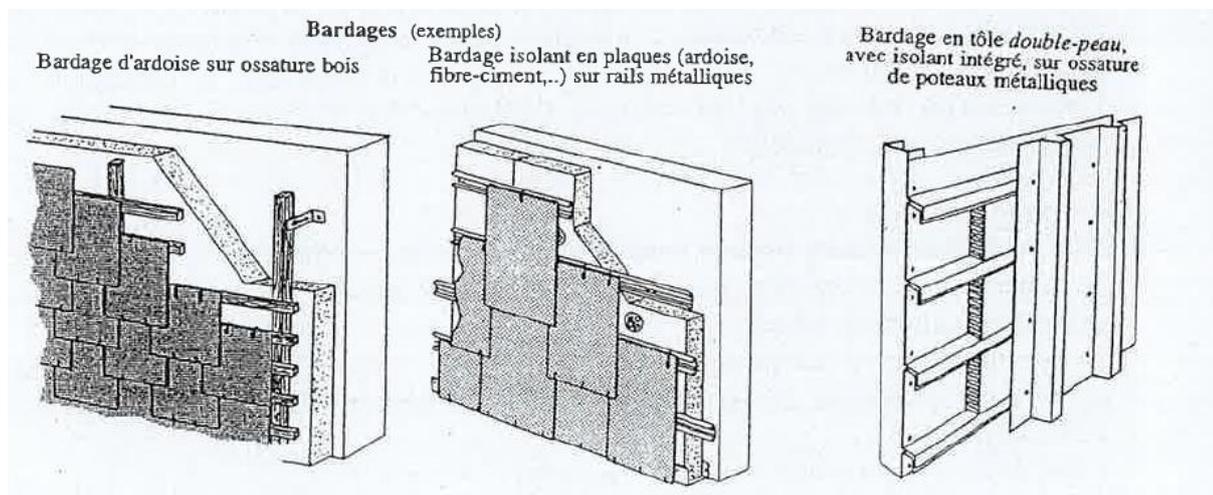
Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et de moins de 5 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...)

B

BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium.



C

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de surface de plancher susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

CONSTRUCTION ISOLEE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction sur la surface de la parcelle, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs ne comprennent pas les éléments de modénature tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol, et qu'elles ne présentent pas de surélévation significative par rapport au terrain ou de fondations.

Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

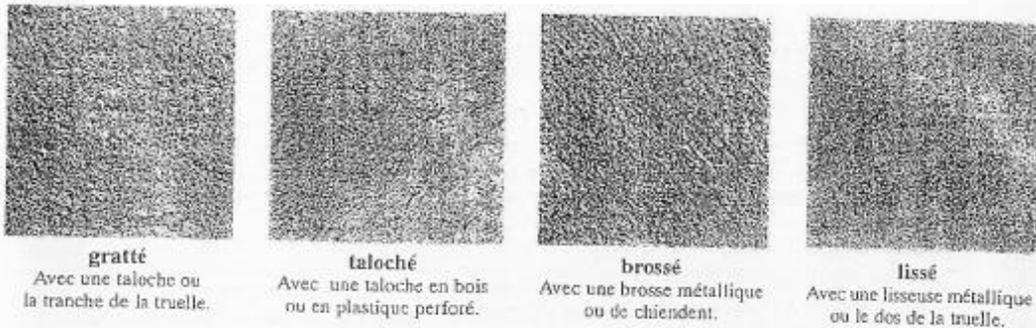
ENCADREMENTS DE BAIE

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

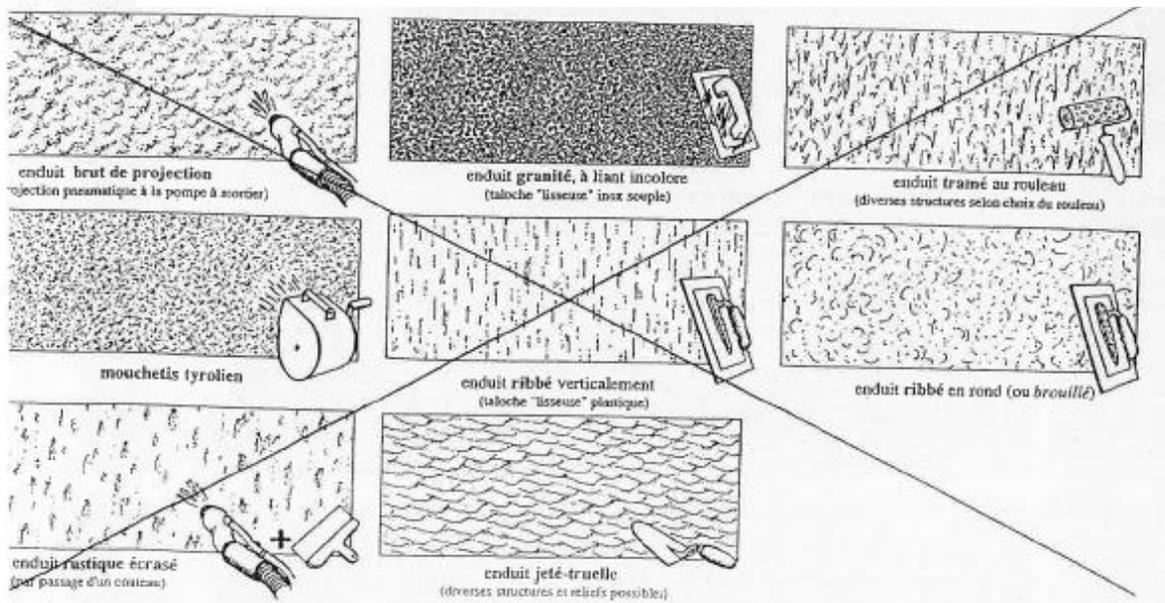
ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

- finitions recommandées : enduit gratté, taloché ou lissé



- finitions déconseillées : enduit brut de projection, rustique écrasé, jeté-truelle, mouchetis tyrolien, granité, tramé ou ribbé



ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

F

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

**FAÇADE**

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FAUX PANS DE BOIS

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

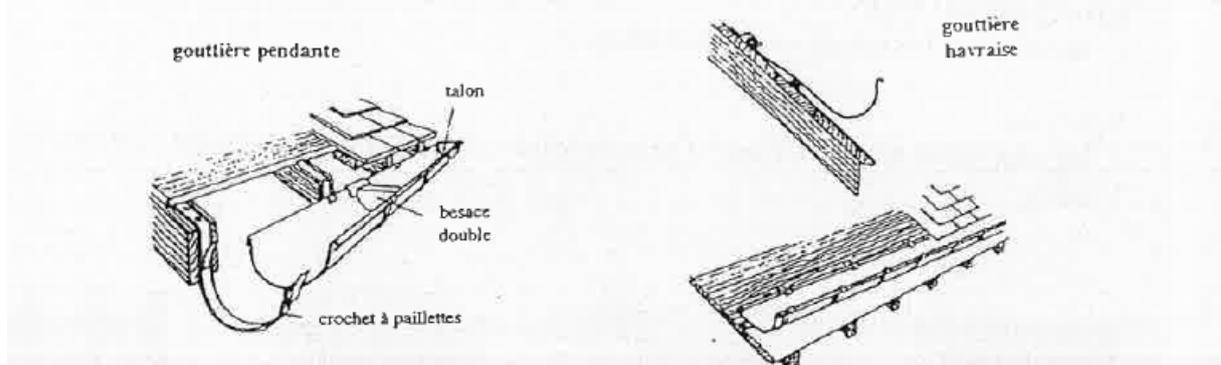
FENÊTRE OU CHASSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

G

GOUTTIÈRE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.



H

HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

HQE

Voir cahier de recommandations environnementales

L

LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

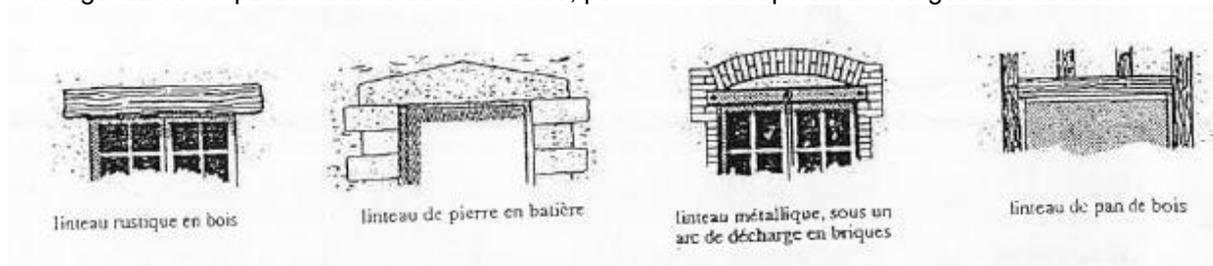
Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LINTEAU

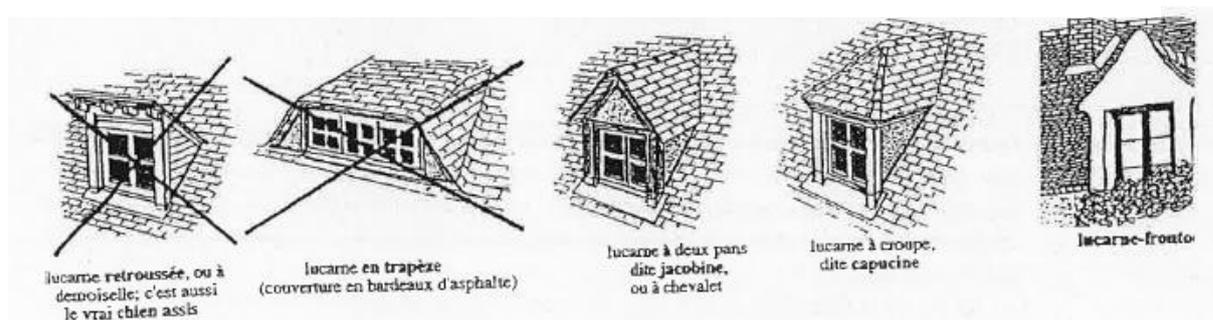
Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

**LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

Formes de toiture de lucarne :

- Lucarnes déconseillées : chien assis, en trapèze,
- Lucarnes conseillées : lucarne à chevalet (à deux pans), à capucine (à trois pans ou à croupe), lucarne à fronton.



M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

P

PROPRIÉTÉ

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

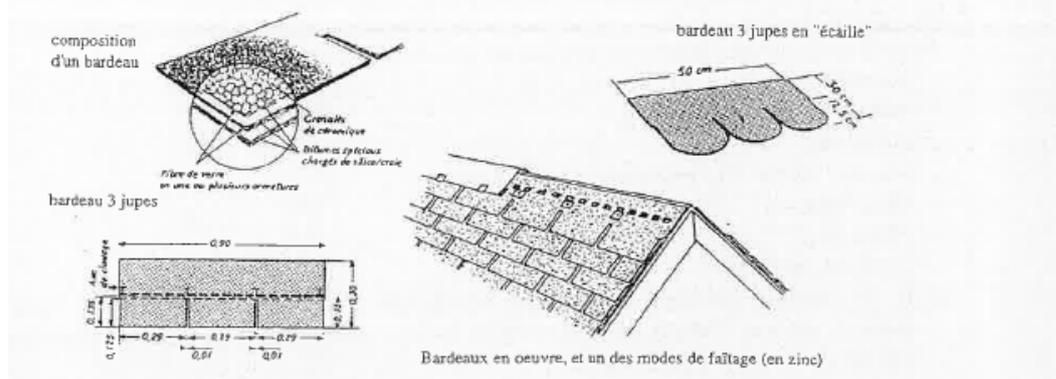
R**RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S**SHINGLE (OU BARDEAU BITUMEUX)**

- panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc.), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintés. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90x30 ou 33cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.

**SOL NATUREL**

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SOUCHE

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.

**SURFACE DE PLANCHER**

C'est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades dont on déduit un certain nombre de locaux. Le calcul de la surface de plancher est ainsi défini par le code de l'urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la

somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Superficie minima d'installation fixant par petite région les surfaces en deçà desquelles les installations agricoles ne doivent plus être encouragées. Elle a ainsi été définie à l'origine comme la surface d'une exploitation de polyculture élevage sur laquelle un jeune ménage pourra disposer d'un revenu minimum.

T

TERRAIN

Voir *Unité foncière*

TERRAIN D'ANGLE

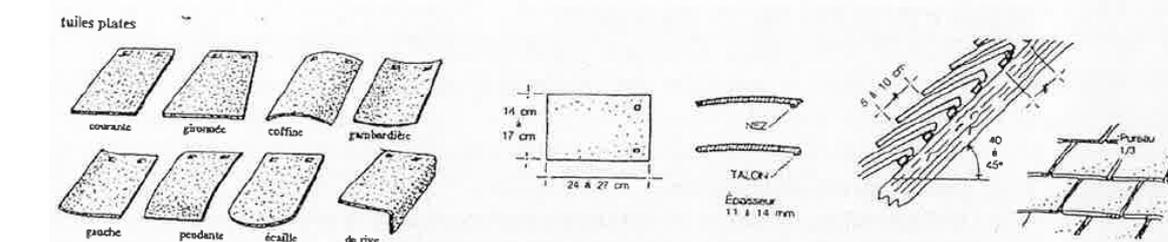
Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

TUILES PLATES

- tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27 cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m², leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).



UNITE FONCIERE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V**VOIE**

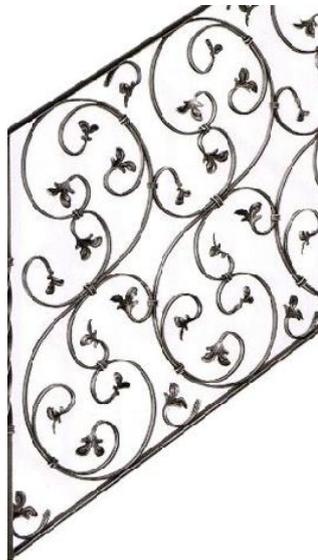
Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

VOLUTE

Motif d'ornementation, constitué par un enroulement en forme de spirales.



ANNEXE 2 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU REGLEMENT

ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)

1000 m²

500 m²

surface de la construction projeté au sol (balcon exclu)

exclus

ARTICLE 10

L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faitage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.

EGOUT PRINCIPAL DU TOIT

FAITAGE

COMBLES AMENAGEABLES

1 NIVEAU HABITABLE (R + 1)

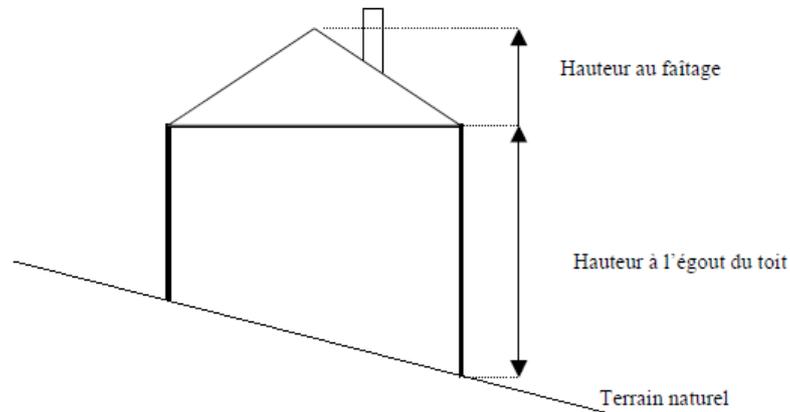
REZ-DE-CHAUSSEE

Hauteur

Hauteur

HAUTEUR SUR TERRAIN EN PENTE

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.



ARTICLE 11

■ *L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.*

LUCARNES



Lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



Lucarne à croupe dite capucine

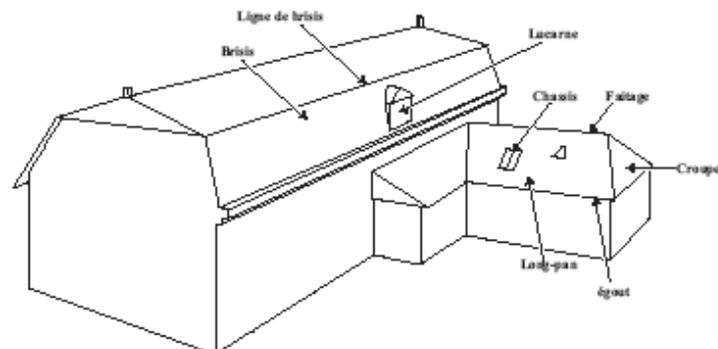


Lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulières et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

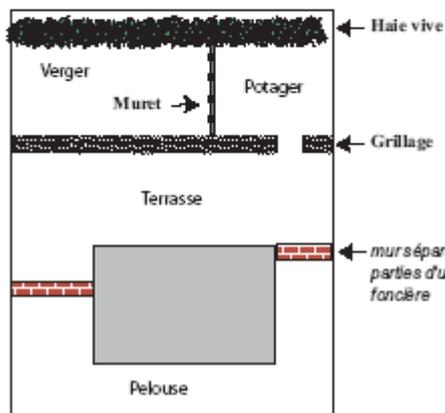
Définition de quelques termes architecturaux



ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échalliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation-espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

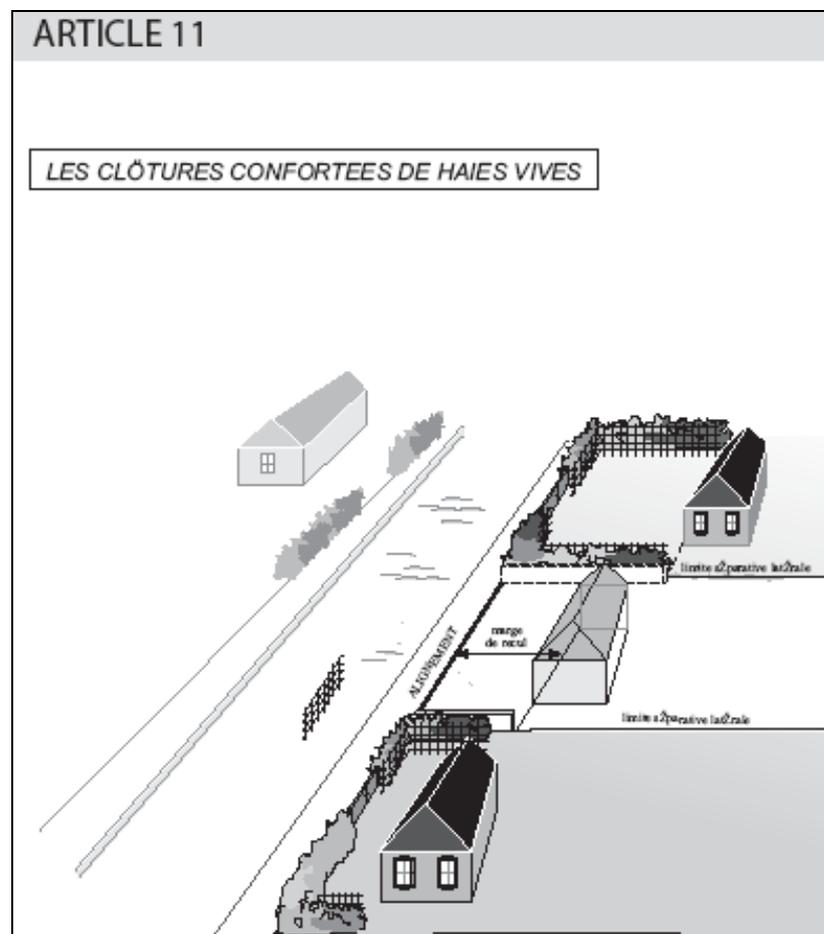
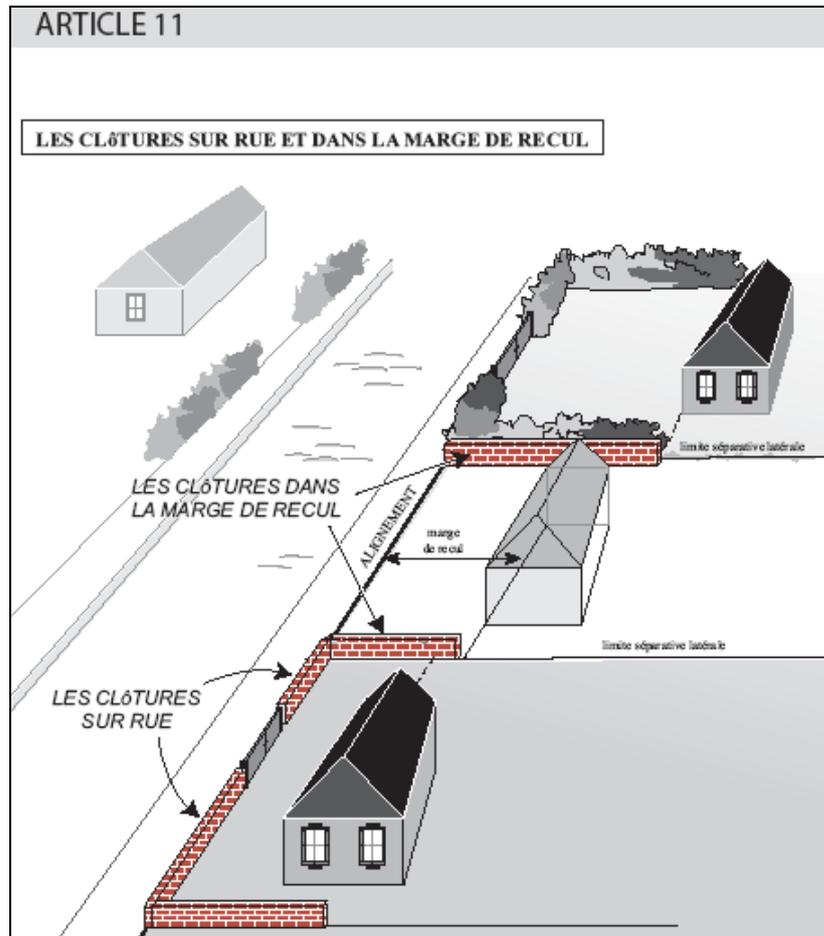
L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration *idem* pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.



ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La **démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- l'éco-construction,
- l'éco-gestion,
- le confort,
- la santé.

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
L'ECO-CONSTRUCTION : <ul style="list-style-type: none"> • la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat • le choix intégré des produits et des matériaux de construction • un chantier à faibles nuisances 	LE CONFORT : <ul style="list-style-type: none"> • hygrométrie (humidité) • acoustique • visuel • olfactif
L'ECO-GESTION : <ul style="list-style-type: none"> • de l'énergie • de l'eau • des déchets d'activités • de l'entretien et de la maintenance 	LA SANTE : <ul style="list-style-type: none"> • les conditions sanitaires des espaces • la qualité de l'air • la qualité de l'eau

Une opération HQE peut amener :

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :
 - une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
 - des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
 - des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

- Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :

- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
- à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
- à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
- des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

**Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE
sur lesquelles vos choix pourront intervenir.**

PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE

> L'Eco-Construction

cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

> L'Eco-Gestion

cible n°4 : la gestion de l'énergie

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmateur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

cible n°5 : la gestion de l'eau

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

L'économie en eau potable

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

Concernant les eaux usées domestiques, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet, Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- par **rétection dans des cuves** (installation de citernes étanches), Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.
- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

> Le Confort et la Santé

cible n°8 : le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

cible n°9 : le confort acoustique

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

cible n°10 : le confort visuel

Favoriser l'éclairage naturel

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,

- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

> Les contacts

Ministère de l'Ecologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

20, avenue de Ségur
75 302 Paris Cedex 07

Tél : 01 42 19 20 21

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

27, rue Louis Vicat
75 015 Paris

Tél : 01 47 65 20 00

www.ademe.fr

ANNEXE 4 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1. BATIR UN PROJET : DEFINIR SES BESOINS

1.1 S'ADAPTER AU TERRAIN

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site et de la loi (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Implanter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

1.2 ORIENTER SA MAISON

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

1.3 OPTIMISER LES ACCES

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

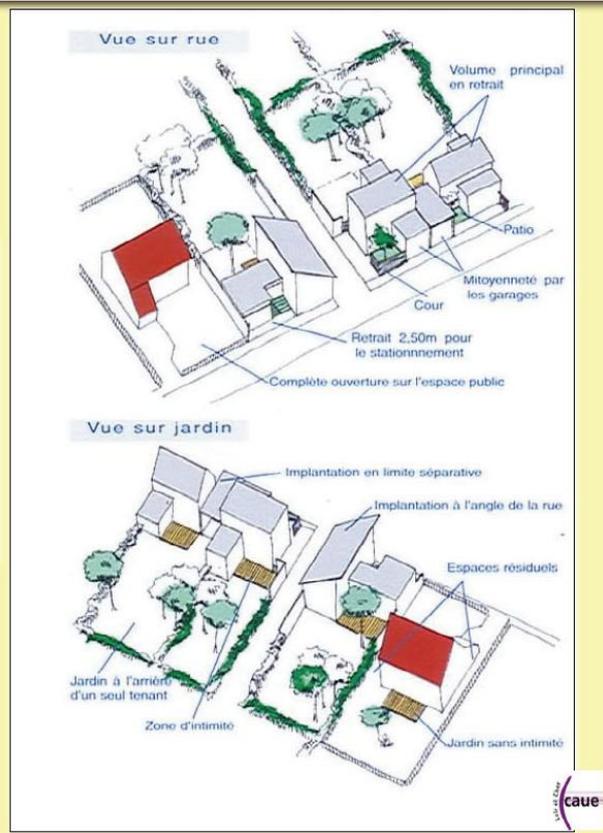
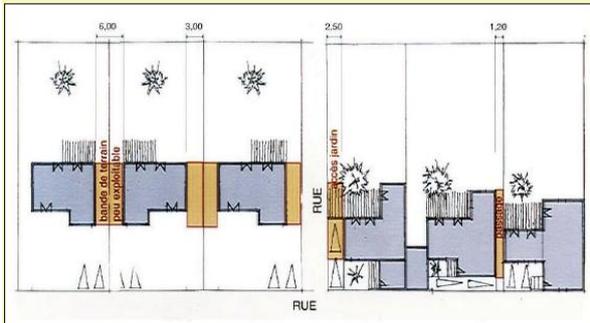
1.4 S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE

Hormis les contraintes données par la loi et la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Implanter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

1.5 LES SENS DE FAITAGE

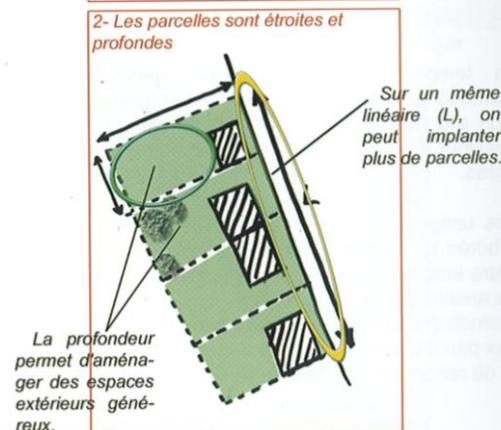
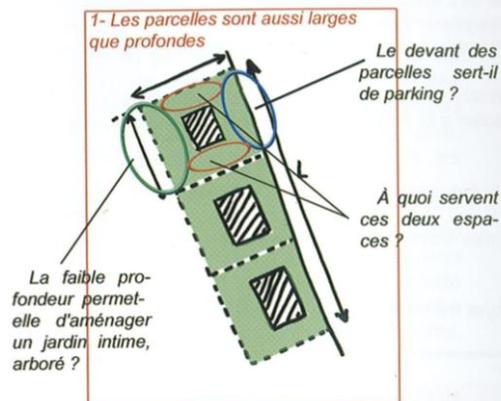
Le faitage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

La gestion des marges de recul, l'implantation des maisons...



Sources : CAUE 41

Réduire le linéaire... :



Une composition parcellaire en longueur permet de réduire le linéaire et offre des espaces extérieurs de plus grande qualité.

2. VOLUMES, COULEURS ET MATERIAUX

2.1 UNE ARCHITECTURE SIMPLE

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Il est recommandé d'éviter les piliers de forme cylindriques (colonnes).

2.2 LES COULEURS DE LA MAISON

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

2.3 PALETTE DE COULEUR

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est conseillé de se référer au nuancier pour le choix de la couleur de l'enduit et des menuiseries.

2.4 RESTRUCTURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET ENTRETIEN-PRINCIPES GENERAUX

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leur proportion.

2.5 RELIEF ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Il est conseillé de créer des encadrements de baies qui seront d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

2.6 FAÇADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

2.7 LES CLOTURES ET LES HAIES

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles sont souvent visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murets constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Ils sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.

- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpantes.

- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales (voir liste en annexe) qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprés, ...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

3. L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

3.1 OSER INNOVER

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

3.2 NOUVEAUX MATERIAUX NOUVELLES DEMARCHES

La brique de terre cuite

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriqués à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

Le bois

Le bois est un matériau issu aujourd'hui d'une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d'isolation et contribue également à la réduction de l'effet de serre.

Le béton

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

Le métal et le verre

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d'une grande souplesse d'usage et économique. Le double vitrage permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

L'éco-construction

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c'est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l'impact environnemental de la construction.

La Haute Qualité Environnementale (HQE)

Se référer à l'annexe n°2.

Les énergies renouvelables

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

Les économies d'eau

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

L'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

3.3 AGRANDIR OU CREER UNE OUVERTURE

Les fenêtres

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les couleurs des menuiseries

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses questions en termes de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

Les volets

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

Récupérer de la lumière

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

Toiture

Les matériaux de couverture les plus courants sont la tuile en terre cuite.

Lucarnes-chassis de toit

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes, axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

3.4 LES PROJETS D'EXTENSION

Respecter l'habitat existant

Quelle que soit la taille et la forme de l'extension, il convient de conserver l'intégralité et le caractère du bâtiment existant, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

3.5 PETITES INTERVENTIONS

Les terrasses et loggias

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

Adapter des panneaux solaires

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi, des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

Les balcons

C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

ANNEXE 5 - LISTE DES PLANTATIONS D'ESSENCE LOCALE

Pour favoriser la biodiversité et assurer une végétation tout au long de l'année, une haie vive ou une bande boisée doivent associer des :

- **Végétaux caducs** (perdent leurs feuilles l'hiver), par exemple Bourdaine (*Frangula alnus*) Erable champêtre, *Acer campestre*, Saule marsault, *Salix caprea*.
- **Végétaux persistants ou assimilés** (gardent leurs feuilles l'hiver), par exemple Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Troène (*Ligustrum vulgare*) Houx (*Ilex aquifolium*).

Ils peuvent aussi intégrer des **végétaux marcescents** (le feuillage se flétrit sans se détacher) : Charme commun (*Carpinus betulus*) Hêtre (*Fagus sylvatica*).

ESSENCES RECOMMANDEES POUR UNE HAIE VIVE :

Végétaux de moins de 2 m

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cassis, *Ribes nigrum*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Eglantier rouge, *Rosa rubiginosa*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Groseillier à fleurs, *Ribes sanguineum*
- . Rosier arbuste, *Rosa rugosa*
- . Symphorine, *Symphoricarpos rivularis*
- . Viorne lantane, *Viburnum lantana*
- . Viorne Obier, *Viburnum opulus*

Végétaux de plus de 2 m

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau pubescent, *Betula pubescens*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Poirier sauvage, *Pyrus pyraster*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

ESSENCES RECOMMANDEES POUR UN RIDEAU OU UNE BANDE BOISEE

Strate arbustive

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Eglantier commun, *Rosa canina*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Néflier, *Mespilus germanica*
- . Nerprun purgatif, *Rhamnus catharticus*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Prunellier, *Prunus spinosa*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Troène, *Ligustrum vulgare*

Cette liste non exhaustive recommande également les essences de type laurier et aubépine (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevitaga*) et déconseille les essences de type thuya.

Strate arborée

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- . Chêne sessile, *Quercus petrae*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
- . Hêtre, *Fagus sylvatica*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Merisier, *Prunus avium*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Peuplier blanc, *Populus alba*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremu*