

D E P A R T E M E N T D E S E I N E E T M A R N E

VILLE DE CHALIFERT

Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION N°1

4. REGLEMENT MODIFIÉ

POS approuvé le :	4 avril 1995	Vu pour être annexé à la délibération en date du :   Le Maire
Mis en révision le :	11 février 2004	
PLU arrêté le :	10 Janvier 2007	
PLU approuvé le :	10 janvier 2008	
Modification N°1 approuvée le :	17 juin 2011	

SOMMAIRE :

Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones 2

Titre II – Dispositions applicables par zones urbaines (U) 19

**Titre III – Dispositions applicables aux zones
d'urbanisation future (AU) 36**

Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles 54

Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123- 9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, et d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CHALIFERT**.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols.

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme,

1°) qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,

2°) qui permettent d'opposer le sursis à statuer :

* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.111-9.

* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme, l'exécution d'un plan de sauvegarde :

Articles L.111-10, L.123-6 et L.313-2

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :

- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite " L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville",
- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite " loi sur l'eau ",
- loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite " loi sur les déchets ",
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

Article 3 Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Ce sont les zones :

- UA qui correspond au cœur du village marqué par la présence d'un tissu urbain de corps de ferme et d'équipements ;
- UB qui correspond au tissu urbain à tendance de maisons individuelles dans la continuité du vieux village ;
- UD qui correspond à un tissu urbain peu dense principalement composé de maisons individuelles à flanc de coteau ou à l'écart du village, au contact d'espaces naturels remarquables.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont repérées au plan de zonage par l'indice AU.

Ce sont les zones :

- AUa à vocation d'activité économique pour laquelle un schéma d'orientation d'aménagement s'applique ;
- AUh à vocation d'habitat pour laquelle la réalisation d'un projet d'aménagement et une modification du P.L.U. s'impose.

Les zones agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont les zones :

- A à vocation agricole
- N à vocation naturelle et forestière, comprenant notamment des espaces naturels à forte valeur environnementale et paysagère et les bords de Marne

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général figurent au plan de zonage suivant légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés figurent au plan de zonage, suivant la légende.

Certains secteurs sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage suivant légende.

Article 4 Adaptations mineures.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site.

Titre II – Dispositions applicables par zones urbaines (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone du centre – village de Chalifert qui bénéficie d'un patrimoine urbain spécifique. Elle a une vocation mixte d'habitat, d'équipement et d'activité constituant le noyau de centralité de la commune. Le développement du tissu d'habitat, l'implantation d'activités commerciales et de services, le renforcement des équipements doivent donc y être encouragées, tout en préservant ses caractéristiques architecturales et urbaines.

Dans cette zone, un projet de développement urbain bénéficie d'un schéma d'orientation d'aménagement.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UA sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Les établissements hippiques ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning ;
- Les exhaussement et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à usages industriel et d'entrepôt ;
- Les établissements hospitaliers et les cliniques ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS.

1. L'activité agricole uniquement dans les corps de ferme existants ;
2. Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, sont également admises à condition :
 - Qu'elles soient le complément de l'habitation et qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation ;
 - Qu'elles soient compatibles avec la proximité immédiate de l'habitat ;
 - Que les besoins en infrastructures (voiries, réseaux) ne soient pas accrus.
3. Les annexes et installations sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations admises dans la zone ou à une construction autorisée.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Dans l'attente de la parution des décrets relatifs à la loi 2005-102 du 11 février 2005, il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.
- Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
 - Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable.

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

2 – Assainissement.

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées,

lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet des effluents des eaux résiduaires industrielles ou agricoles doit être soumis à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation des eaux sur le terrain.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être rapidement mis hors circuit, à être inspectés facilement et accessibles par véhicule, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans le cas d'extension ou d'aménagements des constructions, l'éventuel accroissement des effluents induits devra s'accompagner d'une capacité de traitement correspondante.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités directement dans le milieu naturel est interdite.

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).

Les eaux collectées doivent être dirigées soit dans un dispositif d'infiltration sur le terrain propre de l'opération, soit dans un émissaire naturel. Dans tous les cas la qualité des rejets et le débit devront être régulés et compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus de manière à être inspectés facilement et accessibles par véhicules.

Tous les systèmes de rejets d'eaux pluviales en rivière devront être équipés de dispositifs de décantation (deshuileur et dessableur).

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution.

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dispositions générales :

Dans tous les cas, une partie au moins des constructions principales doit être implantée en limite de la voie de desserte (publique ou privée) ou de l'emprise publique, sur un minimum de 5 mètres linéaires. Lorsque le front du terrain sur voie ou emprise publique est inférieur à 5 mètres, la construction principale doit occuper la totalité de cette largeur.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Dispositions générales :

La construction principale doit être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Partout ailleurs, le retrait doit être au minimum de 2,5 mètres. Si le retrait de bâtiments existants est inférieur à 2,5 mètres, la distance constatée constitue le retrait minimum à observer pour toute construction.

Pour les parties de la construction ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée, cette distance peut être réduite jusqu'à 1.9 mètres (code civil), à la condition qu'il soit édifié, sur la limite séparative face à celle-ci, un mur de clôture de 2 mètres de hauteur.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

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

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3.5 mètres.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.
- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Disposition particulière :

En UAb, l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et dans la limite de l'emprise au sol initiale.

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dispositions générales :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement :

- En UAa de 12 mètres.
- En UAb de 10 mètres.

En façade sur la voie de desserte, la hauteur à l'égout du toit doit être d'au moins 4 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'en accroître la hauteur.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que le projet n'ait pas pour effet d'en accroître la hauteur.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur les documents graphiques plan de zonage (lavoirs, bâti...). Spécifiquement pour ces éléments, en cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Aspects extérieurs des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. A ce titre les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps etc...) munies de colonnades sont interdites.

Le traitement des constructions annexes (garages,...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Par ailleurs, les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle. L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, l'implantation et l'architecture des constructions pourront s'inspirer des éléments pédagogiques fixés en annexe du présent règlement.

Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

En bordure de la voie de desserte, lorsqu'elle existe la clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert de deux cotés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés" ;
- D'une haie champêtre doublée ou non, d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.
- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert des deux cotés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.

Toutefois la clôture en mur maçonné comme indiqué ci-dessus, sera obligatoire sur la limite séparative faisant face à une baie située à moins de 3,5 mètres de cette limite.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

Stationnement des deux roues non motorisés :

Des espaces de stationnement suffisant pour les vélos, correspondant aux besoins, doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, commerce, bureaux...).

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif :

Un local vélo de taille minimale de 8m₂ avec 1 m₂ par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore plusieurs portes).

Pour les constructions existantes à usage d'habitat collectif :

Deux options sont possibles :

- Si l'immeuble comporte une cour ou un parking collectif de plus de 10m₂, un emplacement d'au minimum 5m₂ sera autorisé pour le stationnement des vélos, avec au minimum un système de fixation simple ;
- Ou, s'il dispose d'un local existant (local poubelles, loge inoccupé) de plus de 10 m₂, un emplacement d'au minimum 5m₂ sera autorisé pour le stationnement des vélos avec obligatoirement un système de fixation. Si le local n'est pas de plain pied, une goulotte sera installée sur l'escalier avec si possible une pente inférieure à 6 %.

Pour les autres types de constructions :

Un local vélo de taille minimale de 8m₂ sera aménagé (fermé, de plain pied, avec un accès direct sur l'extérieur) ou à défaut un abri couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès avec :

- pour les bureaux : 1m₂ pour 50 m₂ de SHON ;
- Activité industrielle et artisanale : 1 place pour 100 m² de SHON ;
- Ecole primaire : 5 places ou 5m₂ par classe ;
- Enseignement secondaire ou technique : 10 places ou 10 m₂ par classe
- Equipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 10m₂ de SHON ;
- Commerces : 1 place pour 100m₂ de surface commerciale
- Hôtels : 1 place pour 20 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés :

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

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage selon les normes définies ci-dessous. Il en est de même pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...).

Les normes ci-dessous n'exonèrent pas du respect du premier alinéa.

Constructions à usage d'habitation.

Il sera aménagé sur le terrain propre de l'opération, pour chaque logement, 2 places de

stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée par logement.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés sans possibilités d'extension.

Restaurants.

Il sera créé une place de stationnement par 10 m² de restaurant, sur l'assiette foncière de la construction.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés, sans possibilités d'extension.

Hôtels.

Il sera créé une place de stationnement par chambre, sur l'assiette foncière de la construction.

Construction à usage d'activités économiques et commerciales.

Pour les constructions de plus de 150 m² de SHON, il sera réalisé 2 places de stationnement par établissement sur l'assiette foncière de l'opération.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés, sans possibilités d'extension.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, **ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme : « La protection Espace Boisés Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la

protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du règlement.

Il sera impérativement planté :

- Un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ;
- Sur les espaces libres de construction, un arbre de haute tige par 50 m₂ de terrain.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité du centre – village.

Les règles de la zone UB ne s'appliquent pas au secteur UBa (lotissement) tant que le règlement du lotissement est en vigueur.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UB sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements hippiques ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning ;
- Les exhaussement et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à usages industriel et d'entrepôt ;
- Les établissements hospitaliers et les cliniques ;
- Les établissements à destination de commerce, artisanat, bureaux, restauration, hôtellerie.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature

Par ailleurs, à l'intérieur des secteurs identifiés au plan de zonage comme « zone de protection » autour « d'éléments bâti remarquable », toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS.

1. La reconstruction des bâtiments sinistrés, dans la limite de la Surface Hors Œuvre Nette détruite, ou l'aménagement d'un bâtiment existant, qui ne seraient pas autorisés dans la zone, sous réserve :

- Que les besoins en infrastructures de voiries et réseaux ne soient pas accrus ;
- Que les risques et nuisances ne soient pas augmentés ;
- Qu'ils ne changent pas l'affectation, sauf à rentrer en conformité avec le présent article

4. Les annexes et installations sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations admises dans la zone ou à une construction existante.

5. A l'intérieur des secteurs identifiés au plan de zonage comme « zone de protection » autour « d'éléments bâti remarquable », seuls sont autorisés l'aménagement de l'existant ou la reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de leur emprise au sol et hauteur initiales.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Dans l'attente de la parution des décrets relatifs à la loi 2005-102 du 11 février 2005, il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable.

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

2 – Assainissement.

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet des effluents des eaux résiduaires industrielles ou agricoles doit être soumis à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation des eaux sur le terrain.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être rapidement mis hors circuit, à être inspectés facilement et accessibles par véhicule, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans le cas d'extension ou d'aménagements des constructions, l'éventuel accroissement des effluents induits devra s'accompagner d'une capacité de traitement correspondante.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités directement dans le milieu naturel est interdite.

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).

Les eaux collectées doivent être dirigées soit dans un dispositif d'infiltration sur le terrain propre de l'opération, soit dans un émissaire naturel. Dans tous les cas la qualité des rejets et le débit devront être régulés et compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus de manière à être inspectés facilement et

accessibles par véhicules.

Tous les systèmes de rejets d'eaux pluviales en rivière devront être équipés de dispositifs de décantation (deshuileur et dessableur).

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution.

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dispositions générales :

Toutes les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite de la voie de desserte ou de l'emprise publique. Ce recul doit être d'au moins 4 mètres.

La façade ou le pignon principal doit être implanté parallèle à la voie de desserte ou de l'emprise publique. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AU X LIMITES SEPARATIVES.**

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait. Toutefois, les constructions ne peuvent s'adosser l'une à l'autre sur une même limite séparative. Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative aboutissant aux voies, la construction riveraine doit respecter les marges de recul.

Partout ailleurs et lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le retrait doit être au minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite jusqu'à 1,9 mètres (Code Civil) pour les parties de constructions ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2mètres de hauteur.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

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

Disposition générale :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

Disposition générale :

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

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Disposition générale :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 10 mètres au faîtage du toit depuis le niveau moyen du sol naturel avant aménagement.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'en accroître la hauteur.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que le projet n'ait pas pour effet d'en accroître la hauteur.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur les documents graphiques plan de zonage (lavoirs, bâti...). Spécifiquement pour ces éléments, en cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Aspects extérieurs des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. A ce titre les façades munies de colonnades sont interdites.

Le traitement des constructions annexes (garages,...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Par ailleurs, les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle. L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, l'implantation et l'architecture des constructions pourront s'inspirer des éléments pédagogiques fixés en annexe du présent règlement.

Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien

pour les matériaux que pour les hauteurs.

En bordure de la voie de desserte, lorsqu'elle existe la clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert de deux cotés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés", sauf en bordure de la RD 45 où les murs à créer sont Interdits ;
- D'une haie champêtre doublée ou non, d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.
- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert des deux cotés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret. Les essences végétales seront de préférence choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.

Toutefois la clôture en mur maçonné comme indiqué ci-dessus, sera obligatoire sur la limite séparative faisant face à une baie située à moins de 3,5 mètres de cette limite.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

Stationnement des deux roues non motorisés :

Des espaces de stationnement suffisant pour les vélos, correspondant aux besoins, doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités économiques (artisanat,

commerce, bureaux...).

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif :

Un local vélo de taille minimale de 8m₂ avec 1 m₂ par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore plusieurs portes).

Pour les constructions existantes à usage d'habitat collectif :

Deux options sont possibles :

- Si l'immeuble comporte une cour ou un parking collectif de plus de 10m₂, un emplacement d'au minimum 5m₂ sera autorisé pour le stationnement des vélos, avec au minimum un système de fixation simple ;
- Ou, s'il dispose d'un local existant (local poubelles, loge inoccupé) de plus de 10 m₂, un emplacement d'au minimum 5m₂ sera autorisé pour le stationnement des vélos avec obligatoirement un système de fixation. Si le local n'est pas de plain pied, une goulotte sera installée sur l'escalier avec si possible une pente inférieure à 6 %.

Pour les autres types de constructions :

Un local vélo de taille minimale de 8m₂ sera aménagé (fermé, de plain pied, avec un accès direct sur l'extérieur) ou à défaut un abri couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès avec :

- pour les bureaux : 1m₂ pour 50 m₂ de SHON ;
- Activité industrielle et artisanale : 1 place pour 100 m² de SHON ;
- Ecole primaire : 5 places ou 5m₂ par classe ;
- Enseignement secondaire ou technique : 10 places ou 10 m₂ par classe
- Equipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 10m₂ de SHON ;
- Commerces : 1 place pour 100m₂ de surface commerciale
- Hôtels : 1 place pour 20 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés :

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

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage selon les normes définies ci-dessous. Il en est de même pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...).

Les normes ci-dessous n'exonèrent pas du respect du premier alinéa.

Constructions à usage d'habitation.

Il sera aménagé sur le terrain propre de l'opération, pour chaque logement, 2 places de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée par logement.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés sans possibilités d'extension.

Restaurants.

Il sera créé une place de stationnement par 10 m₂ de restaurant, sur l'assiette foncière de la construction.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés, sans possibilités d'extension.

Hôtels.

Il sera créé une place de stationnement par chambre, sur l'assiette foncière de la construction.

Construction à usage d'activités économiques et commerciales.

Pour les constructions de plus de 150 m₂ de SHON, il sera réalisé 2 places de stationnement par établissement sur l'assiette foncière de l'opération.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés, sans possibilités d'extension.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. **ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme : « La protection Espace Boisés Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du règlement.

Au dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement amovibles.

Il sera impérativement planté :

- Un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ;
- Sur les espaces libres de construction, un arbre de haute tige par 50 m₂ de terrain.

Au minimum 50% de la parcelle sera traitée en espaces verts.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS autorisé est de 0,5 en UBa, et à 0,3 en UBb.

Il n'est pas fixé de COS pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré qui dépasse le C.O.S. autorisé, dans la limite de la S.H.O.N. détruite.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle peu dense à forte tendance de maisons individuelles à flanc de coteau ou à l'écart du village. Elle s'inscrit qui plus est en bordure des coteaux de la Marne, en limite Nord du bourg, au sein de paysages remarquables et notamment à proximité d'espaces boisés majeurs identifiés au SDRIF comme étant à protéger. C'est pourquoi les possibilités d'urbanisation y sont très limitées.

La préservation des arbres est une priorité pour conserver au coteau de Chalifert son caractère boisé.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UD sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements hippiques ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning ;
- Les exhaussement et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à usages industriel et d'entrepôt ;
- Les établissements hospitaliers et les cliniques ;
- Les établissements à destination de commerce, artisanat, bureaux, de restauration, hôtellerie ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs

- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature

Par ailleurs, à l'intérieur des secteurs identifiés au plan de zonage comme « zone de protection » autour « d'éléments bâti remarquable », toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SOUS CONDITIONS

- L'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation et à condition que :
 - . les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés,
 - . les risques de nuisance ne soient pas augmentés,
 - . que les travaux n'aient pas pour effet de changer l'affectation, sauf à rentrer en conformité avec le présent article.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés (également ceux qui ne respectent pas les règles du présent article) peuvent être reconstruits dans la limite de la Surface Hors Œuvre Nette détruite et sous réserve :
 - Que les besoins en infrastructures de voiries et réseaux ne soient pas accrus ;
 - Que les risques et nuisances ne soient pas augmentés ;
 - Qu'ils ne changent pas l'affectation, sauf à rentrer en conformité avec le présent article.
- La construction d'ouvrages électriques haute et très haute tension dans les zones concernées par ceux-ci c'est-à-dire le long du tracé de l'infrastructure repris au document graphique des servitudes d'utilité publique.
- A l'intérieur des secteurs identifiés au plan de zonage comme « zone de protection » autour « d'éléments bâti remarquable », seuls sont autorisés l'aménagement de l'existant ou la reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de leur emprise au sol et hauteur initiales.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Dans l'attente de la parution des décrets relatifs à la loi 2005-102 du 11 février 2005, il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie :

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable.

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

2 – Assainissement.

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet des effluents des eaux résiduaires industrielles ou agricoles doit être soumis à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation des eaux sur le terrain.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être rapidement mis hors circuit, à être inspectés facilement et accessibles par véhicule, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans le cas d'extension ou d'aménagements des constructions, l'éventuel accroissement des effluents induits devra s'accompagner d'une capacité de traitement correspondante.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités directement dans le milieu naturel est interdite.

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).

Les eaux collectées doivent être dirigées soit dans un dispositif d'infiltration sur le terrain propre de l'opération, soit dans un émissaire naturel. Dans tous les cas la qualité des rejets et le débit devront être régulés et compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus de manière à être inspectés facilement et accessibles par véhicules.

Tous les systèmes de rejets d'eaux pluviales en rivière devront être équipés de dispositifs de décantation (deshuileur et dessableur).

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution.

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCIBLES.

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m².

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Disposition générale :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article, à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

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

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ne présentent pas d'ouverture en façade ou en pignon faisant face aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles présentent au moins une ouverture en façade ou en pignon faisant face aux limites séparatives.

Les constructions doivent respecter dans tous les cas, un recul minimum de plus de 10 mètres par rapport à la zone N.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article, à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

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

Disposition générale :

La distance entre deux constructions non contiguës, doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL.

Disposition générale :

L'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Disposition particulière :

Les constructions existantes doivent respecter, après extension, un recul minimum de plus de 10 mètres par rapport à la limite de la zone N.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- L'aménagement (surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Disposition générale :

Aucun point d'une construction (cheminées exclue) ne peut excéder une hauteur de 8 mètres au faîtage du toit depuis le niveau le plus bas du sol naturel avant aménagement.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas le présent article à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur les documents graphiques plan de zonage (lavoirs, bâti...). Spécifiquement pour ces éléments, en cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Aspects extérieurs des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,

- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. A ce titre les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps etc...) munies de colonnades sont interdites.

Le traitement des constructions annexes (garages,...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Par ailleurs, les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle. L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, l'implantation et l'architecture des constructions pourront s'inspirer des éléments pédagogiques fixés en annexe du présent règlement.

Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

En bordure de la voie de desserte, lorsqu'elle existe la clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert de deux cotés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés", sauf en bordure de la RD 45 où les murs à créer sont Interdits ;
- D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur. Les essences végétales seront obligatoirement choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.
- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert des deux cotés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés",
- D'une haie champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret. Les essences végétales seront obligatoirement choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.

Toutefois la clôture en mur maçonné comme indiqué ci-dessus, sera obligatoire sur la limite séparative faisant face à une baie située à moins de 3,5 mètres de cette limite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions (aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

Stationnement des deux roues non motorisés :

Des espaces de stationnement suffisant pour les vélos, correspondant aux besoins, doivent intégrer les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, commerce, bureaux...).

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif :

Un local vélo de taille minimale de 8m_ avec 1 m_ par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore plusieurs portes).

Pour les constructions existantes à usage d'habitat collectif :

Deux options sont possibles :

- Si l'immeuble comporte une cour ou un parking collectif de plus de 10m₂, un emplacement d'au minimum 5m₂ sera autorisé pour le stationnement des vélos, avec au minimum un système de fixation simple ;
- Ou, s'il dispose d'un local existant (local poubelles, loge inoccupé) de plus de 10 m₂, un emplacement d'au minimum 5m₂ sera autorisé pour le stationnement des vélos avec obligatoirement un système de fixation. Si le local n'est pas de plain pied, une goulotte sera installée sur l'escalier avec si possible une pente inférieure à 6 %.

Pour les autres types de constructions :

Un local vélo de taille minimale de 8m₂ sera aménagé (fermé, de plain pied, avec un accès direct sur l'extérieur) ou à défaut un abri couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès avec :

- pour les bureaux : 1m₂ pour 50 m₂ de SHON ;
- Activité industrielle et artisanale : 1 place pour 100 m² de SHON ;
- Ecole primaire : 5 places ou 5m₂ par classe ;
- Enseignement secondaire ou technique : 10 places ou 10 m₂ par classe
- Equipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 10m₂ de SHON ;
- Commerces : 1 place pour 100m₂ de surface commerciale
- Hôtels : 1 place pour 20 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés :

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

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement

sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage selon les normes définies ci-dessous. Il en est de même pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...).

Les normes ci-dessous n'exonèrent pas du respect du premier alinéa.

Constructions à usage d'habitation.

Il sera aménagé sur le terrain propre de l'opération, pour chaque logement, 2 places de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée par logement.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés sans possibilités d'extension.

Restaurants.

Il sera créée une place de stationnement par 10 m² de restaurant, sur l'assiette foncière de la construction.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés, sans possibilités d'extension.

Hôtels.

Il sera créé une place de stationnement par chambre, sur l'assiette foncière de la construction.

Construction à usage d'activités économiques et commerciales.

Pour les constructions de plus de 150 m² de SHON, il sera réalisé 2 places de stationnement par établissement sur l'assiette foncière de l'opération.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de la SHON détruite, ou les aménagements de constructions existantes, qui ne respectent pas le présent principe, sont autorisés, sans possibilités d'extension.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,
ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme : « La protection Espace Boisés Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies obligatoirement parmi les essences proposées en annexe du règlement.

Toutefois, les arbres existants de plus de 25 cm de diamètre mesuré à 1.6 mètre de hauteur doivent être obligatoirement préservés. Leur abatage est uniquement autorisé pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire, lequel motif devra être validé à l'appui d'un avis d'expert.

Au dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement amovibles.

Il sera impérativement planté :

- Un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ;
- Sur les espaces libres de construction et non occupés par des aires de stationnement, un arbre de haute tige et 3 arbustes par 50 m² de terrain, lesquels devront être répartis de façon homogène sur l'ensemble de la parcelle.

Ces plantations devront être choisies dans la liste des essences présentées en annexe du règlement.

Au minimum 70% de la surface de la parcelle sera traitée en espaces verts.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS autorisé est 0,2.

Il n'est pas fixé de COS pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré qui dépasse le C.O.S. autorisé, dans la limite de la S.H.O.N. détruite.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Titre III – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUa est une zone d'urbanisation future, de moyenne densité de construction, destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales (à l'exception des activités classées SEVESO), des activités de commerce ou de bureaux.

Située à proximité du secteur 4 de la ville nouvelle de Marne La Vallée, cette future zone économique, également " entrée de ville " doit non seulement offrir aux entreprises des équipements appropriés dans un site de grande qualité, mais également assurer une fonction de " vitrine " pour la commune.

Cette zone fait l'objet d'un schéma d'orientation d'aménagement qui complète le présent règlement (par ailleurs procédure de Z.A.C. en cours). Par ailleurs, certains terrains de la zone AUa sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. De plus, cette zone est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier) qui stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le présent dossier PLU comprend un rapport permettant de ne pas appliquer ces dispositions, attestant que les règles de la zone sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements hippiques ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning ;
- Les exhaussement et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les établissements hospitaliers et les cliniques ;
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature
- Les éoliennes

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SOUS CONDITIONS

- les établissements liés à des activités industrielles et artisanales (à l'exception des activités classées SEVESO), des activités de commerce ou de bureaux et d'hôtellerie, comportant ou non des installations relevant de la législation des installations classées, sous réserve que ces installations respectent la qualité architecturale et paysagère du projet telle que traduite dans les articles 11 et 13 du présent règlement.
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées exclusivement aux logements des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements admis,
- les dépôts de stockage sous réserve d'être liés à l'activité implantée, et à être masqués par des écrans végétaux de manière à ne pas être visibles depuis la RD 934, la RD 5 et l'ensemble des axes de desserte de la zone,
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Dans l'attente de la parution des décrets relatifs à la loi 2005-102 du 11 février 2005, il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Tout accès direct sur la RD 934 est interdit. Seule est autorisée la connexion de « l'axe structurant du développement urbain » de la zone au niveau du giratoire RD 934/RD5.
- Il doit être aménagé par unité foncière, soit un accès automobile à la voie publique en double sens, soit deux accès conçus en sens unique. Les accès doivent être aménagés de manière à ce qu'aucun véhicule et notamment poids lourds n'ait à manœuvrer sur la voie publique. Les accès pour poids lourds auront ainsi une largeur minimum de 4m50.

Voirie :

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements (vélos, piétons).
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Le gabarit de « l'axe structurant pour le développement urbain », permettra :
 - une circulation automobile (pour véhicules légers comme pour poids lourds) en double sens permettant le croisement de deux poids lourds,
 - un aménagement paysager qui accompagnera des cheminements piétons,
 - éventuellement la création de fossés ou noues permettant la récupération des eaux pluviales.
- Les « voiries internes de desserte » du parc d'activités auront une emprise de 6.5 mètres. Elles seront en sens unique et comporteront des pistes cyclables dans les deux sens. Elles seront également accompagnées de cheminement piéton, de plantations et éventuellement de fossés ou noues permettant la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

1. Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales au réseau collecteur :

- Les eaux de toitures seront acheminées directement dans le réseau de fossés et de noues publiques prévu à cet effet.
- Celles des aires de stationnement et voiries seront collectées, traitées sur la parcelle et envoyées dans le réseau de fossés et noues publiques, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur en respectant les caractéristiques de ce réseau.

2. Eaux usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés :

Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées sous réserve de l'accord d'EDF. Tous les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

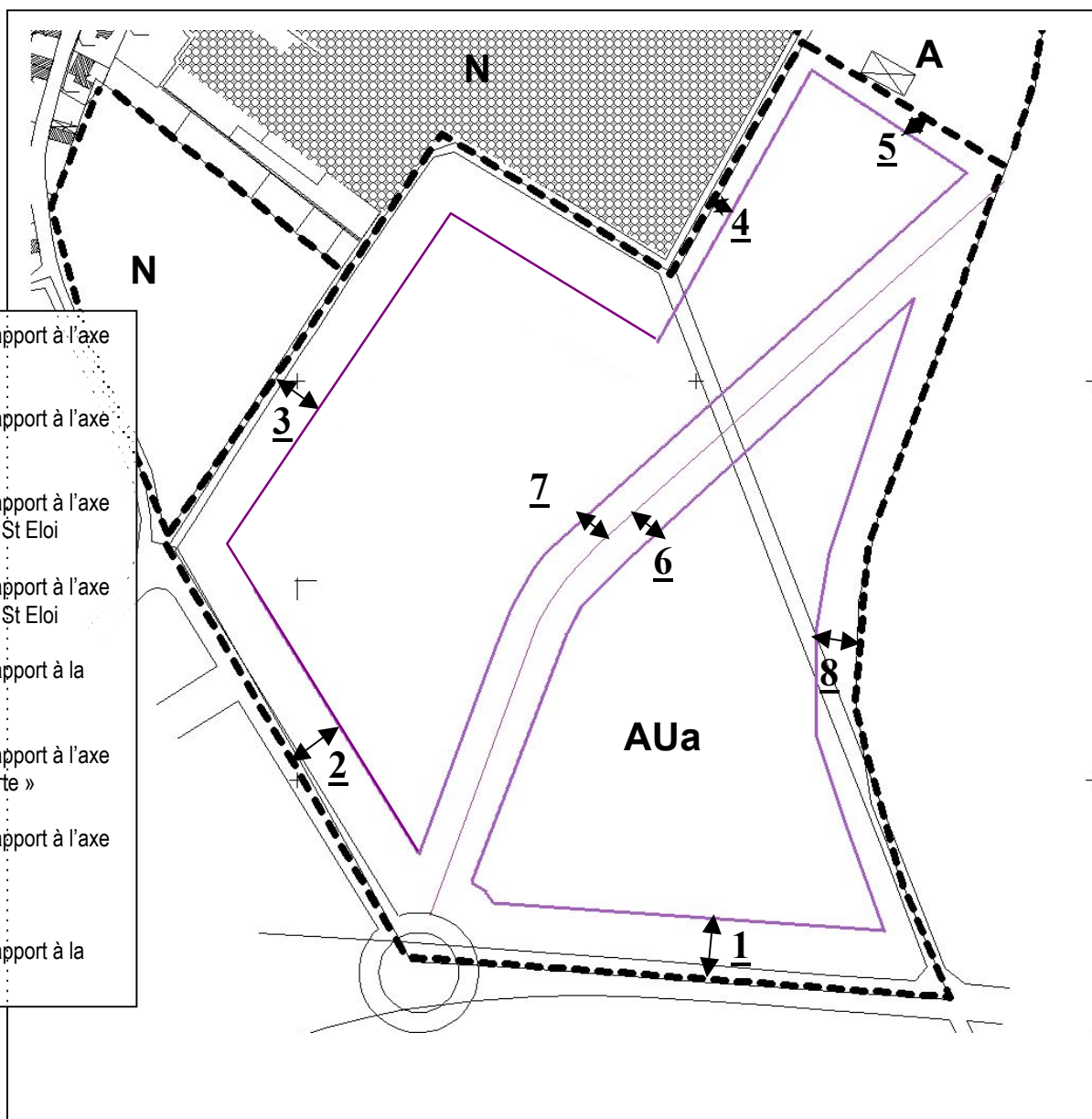
Sans objet.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec des retraits fixés suivant le plan réglementaire ci dessous. Ces marges de recul pourront comporter des plantations et éventuellement des installations de gestion des eaux pluviales.

Partout ailleurs, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ou avec un recul minimal de 5 mètres.



ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les reculs fixés suivant le plan réglementaire de la page précédente.

Implantation des constructions en limites séparatives de propriétés.

Partout ailleurs, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que des mesures de protection, propres à éviter la propagation des incendies, aient été reconnues satisfaisantes par les services compétents.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment sur le terrain voisin à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur, matériaux et coloris de façades). En cas d'implantation sur les limites séparatives, les constructions nouvelles doivent assurer une continuité avec les bâtiments existants.

En cas d'implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = L$. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES

PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, installations, aires de stationnement imperméabilisées, desserte et de toute surface imperméabilisée ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle. Les toitures végétalisées ne comptent pas pour surface imperméable.

La réalisation de bâtiments de petite taille sera privilégiée autant que possible.

A l'intérieur des bandes fixées suivant la planche graphique (page 64 du présent règlement), les constructions de bâtiments sont interdites.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) à destination d'habitation ne peut excéder une hauteur de 5 mètres au faîtage du toit depuis le niveau le plus bas du sol naturel avant aménagement. Les constructions seront de type plain pied avec éventuellement les combles aménagés.

La hauteur maximale des autres constructions, au faîtage du toit, mesurée au dessus du sol avant aménagement, est fixée à 12 mètres.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Aspect extérieur des constructions :

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

1. Volumétrie.

Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié. Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient invisibles depuis la RD 934, la RD 5 et « l'axe structurant pour le développement urbain » identifié au schéma d'orientation d'aménagement de la zone.

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie,...

2. Toitures.

Les toitures à deux versants auront une pente minimum de 30°.

Lorsque la toiture proposée est une toiture terrasse, celle-ci doit être masquée par un acrotère (sauf s'il s'agit d'une toiture végétalisée) d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du niveau du toit et dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article AUa 10. Les toitures des

bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

Les matériaux utilisés en couverture seront plutôt de couleurs sombres et non réfléchissants de manière à minimiser au maximum l'impact des bâtiments dans le paysage.

3. Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps.

En façade, afin d'intégrer au mieux les bâtiments dans le paysage et de créer une zone harmonieuse qui affiche une architecture globale, les matériaux utilisés devront être, de préférence : le bois, le métal, la pierre, la brique et le verre.

Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

Les façades des bâtiments, visibles depuis l'espace public, la RD 934 et la RD 5, devront marquer un traitement de qualité.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

4. Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte.

Conçues en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elle ne doit pas concerner plus d'un sixième de la façade.

Les enseignes, constituées de dispositifs appliqués au dessus des murs, sont prohibées.

5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie devront proposer un traitement architectural de qualité.

6. Locaux techniques et citernes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.

Les locaux techniques (locaux pour poubelles, coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.

Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, sont obligatoirement constituées de haies végétales champêtres ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur des clôtures, lorsqu'elles existent, ne peut excéder 2 mètres en façade sur la RD 934, la RD 5 et « l'axe structurant du développement urbain » (identifié au schéma d'orientation d'aménagement de la zone). Exception sera faite dans le cas où la nature même de l'entreprise l'exige, toutefois dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures séparant les unités foncières devront faire l'objet d'un traitement homogène.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

Stationnement des deux roues non motorisés :

Des espaces de stationnement suffisant pour les vélos, correspondant aux besoins, doivent intégrer les constructions.

Un local vélo de taille minimale de 8m² sera aménagé (fermé, de plain pied, avec un accès direct sur l'extérieur) ou à défaut un abri couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès avec :

- Pour les bureaux : 1m² pour 50 m² de SHON ;
- Activité industrielle et artisanale : 1 place pour 3 emplois ;
- Commerces : 1 place pour 100m² de surface commerciale ;
- Hôtels : 1 place pour 20 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes (en fonction de la typologie et de la taille de l'entreprise ou du commerce) pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs. Par ailleurs, sur ces mêmes parcelles, des surfaces suffisantes doivent être aménagées afin de permettre le stationnement des poids lourds et autres véhicules utilitaires, ainsi que leur évolution lors de leur chargement ou déchargement.

On privilégiera la mutualisation des aires de stationnement entre plusieurs entreprises.

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 30 places d'un seul tenant

avec des séparations paysagères entre chacune des entités.

De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et l'environnement de la zone. Les aires de stationnement doivent être peu visibles depuis la RD 934. Le stationnement est interdit sur la RD 934, la RD 5 et « l'axe structurant du développement urbain » (identifié au schéma d'orientation d'aménagement de la zone).

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions avec toitures autres que végétalisées, aux aires de stationnement imperméabilisées, de stockage, de service, à la desserte ou autre surface imperméabilisée.

Ces espaces libres devront obligatoirement bénéficier d'un traitement en espaces verts paysagers comportant des arbres et arbustes. Ils devront représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle.

Les espaces en limite du parc d'activités font l'objet de traitements paysagers spécifiques, avec en particulier :

- Les marges de recul par rapport à la RD 934, à la RD 5 et à « l'axe structurant du développement urbain », résultant de l'application de l'article AUa 6, seront notamment engazonnées et plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige et 1 arbuste pour 100 m₂ de terrain, répartis de façon homogène.
- Les marges de recul par rapport au « chemin du clos des haies St Eloi » (identifié au schéma d'orientation d'aménagement de la zone), résultant de l'application de l'article AUa 6, seront notamment engazonnées et plantées à raison d'un arbuste pour 100 m₂ de terrain, répartis de façon homogène. Les plantations ne devront pas excéder 1.5 mètres de hauteur.
- Les marges de recul par rapport à la limite communale, résultant de l'application de l'article AUa 7, seront notamment plantées à raison de 1 arbre de haute tige et 1 arbuste pour 50 m₂ de terrain.

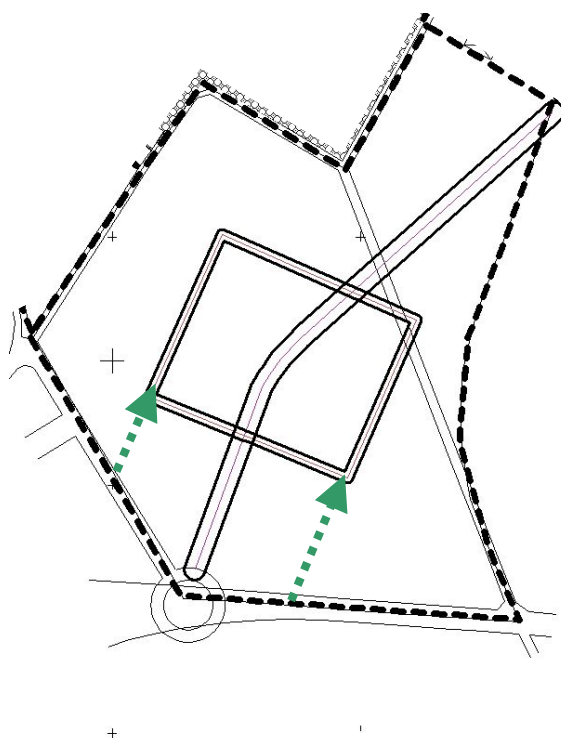
Les installations et bassins de traitement et de rétention des eaux pluviales, lorsqu'ils existent, peuvent s'implanter dans les marges de reculs sus définies et devront être intégrés sur le plan paysager.

Les aires de stationnement seront agrémentées de plantations variées à raison d'un arbre pour 2 places. Ces plantations sont à répartir sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés seront privilégiées. Elles ne compteront pas dans le calcul de la proportion d'espaces imperméabilisés.

A l'intérieur des bandes fixées suivant la planche graphique ci-dessous, les plantations ne devront pas excéder 1.2 mètres de hauteur.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences, qui seront choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.



Bandes de 8 mètres de large, situées dans l'axe des « voies de desserte internes » du parc d'activités, à l'intérieur desquelles :

- Les constructions de bâtiments sont interdites (perspectives visuelles) ;
- La végétation ne doit pas dépasser 1.2 mètres de hauteur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

LA SHON maximale autorisée sur la zone est de 64 000 m_².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUh est une zone d'urbanisation future, destinée à une vocation principalement résidentielle.

Elle sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme à l'appui d'un projet d'aménagement du secteur.

Par ailleurs, certains terrains de la zone AUh sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements hippiques ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning ;
- Les exhaussement et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à usages industriel et d'entrepôt ;
- Les établissements hospitaliers et les cliniques ;
- Les établissements à destination de commerce, artisanat, bureaux ;
- Les constructions à usage d'habitat, de restauration, hôtellerie.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature
- Les éoliennes
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

ARTICLE AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SOUS CONDITIONS

Seuls sont admis l'activité agricole et les travaux nécessaires à l'usage actuel de la zone, sous réserve qu'ils ne compromettent pas les conditions d'aménagement futur de la zone.

Sont également admis les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 4 et 5 et AUh 8 à 12 :

Sans objet.

ARTICLE AUh 3 :

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement de cheminements confortables pour les piétons, se raccordant à la structure de liaisons douces existante.

**ARTICLE AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies ou de l'emprise publique.

ARTICLES AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait. Toutefois, les constructions ne peuvent s'adosser l'une à l'autre sur

une même limite séparative. Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative aboutissant aux voies, la construction riveraine doit respecter les marges de recul.

Partout ailleurs et lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le retrait doit être au minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite jusqu'à 1,9 mètres (Code Civil) pour les parties de constructions ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme : « La protection Espace Boisés Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'urbanisation résultent de l'application des articles 1 à 13 du règlement de zone.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone essentiellement vouée à l'activité et à la préservation des espaces agricoles.

Par ailleurs, certains terrains de la zone A sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'aménagement de terrain de camping et de caravaning ;
- Les exhaussement et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à usages industriel et d'entrepôt ;
- Les établissements hospitaliers et les cliniques ;
- Les établissements à destination de commerce, artisanat, bureaux.
- Les constructions à usage d'habitat (excepté celles prévues à l'article A2), de restauration, hôtellerie ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature
- Les éoliennes

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS.

- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure à condition de s'intégrer de manière qualitative dans le paysage ;
- Les constructions et installations à usage agricole ou horticole (à l'exception de ceux voués à la réalisation de compost) à condition de s'intégrer de manière très qualitative dans le site. Une étude particulière paysagère devra être réalisée en vue d'une intégration soignée dans le site ;
- Les équipements publics ou d'intérêt général de superstructure, liés à l'activité agricole ou horticole (formation, fermes pédagogiques...), à condition de s'intégrer de manière très qualitative et soignée dans le site. Une étude particulière paysagère devra être réalisée en vue d'une intégration soignée dans le site ;
- Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou l'hébergement d'animaux de pâturage ou à la pratique équestre, à condition que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- La construction d'ouvrages électriques, haute et très haute tension, dans les zones concernées par ceux-ci c'est-à-dire le long du tracé de l'infrastructure repris au document graphique des servitudes d'utilité publique ;
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface hors œuvre nette autorisée ne dépassera pas 250m² ;
- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation et les piscines non couvertes à condition d'être liés à l'exploitation agricole
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments autorisés par le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité, permettant de supporter le trafic induit par l'usage de l'immeuble.

Les garages en sous sol sont interdits.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable.

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

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression, à moins de 100 mètres, être issue d'un pompage déclaré ou autorisé.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente des caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau situé à moins de 100 mètres et de capacité suffisante.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet des effluents des eaux résiduaires industrielles ou agricoles doit être soumis à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités directement dans le milieu naturel est interdite.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation des eaux sur le terrain.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être rapidement mis hors circuit, à être inspectés facilement et accessibles par véhicule, et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans le cas d'extension ou d'aménagements des constructions, l'éventuel accroissement des effluents induits devra s'accompagner d'une capacité de traitement correspondante.

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).

Les eaux collectées doivent être dirigées soit dans un dispositif d'infiltration sur le terrain propre de l'opération, soit dans un émissaire naturel. Dans tous les cas la qualité des rejets et le débit devront être régulés et compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus de manière à être inspectés facilement et accessibles par véhicules.

Tous les systèmes de rejets d'eaux pluviales en rivière devront être équipés de dispositifs de décantation (deshuileur et dessableur).

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution.

La desserte téléphonique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

**ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul équivalent à la hauteur au faîtage du bâtiment ($H=L$), avec un minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de l'emprise publique.

Sont autorisés, sans possibilité d'extension :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecterait pas les dispositions du présent article, dans la limite de la SHON préexistante ;
- L'aménagement d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions du présent article et sans aggravation de la non-conformité.

**ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être d'au minimum égal à la hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 mètres.

Dans une bande de 50 mètres à compter de la limite de zone N, l'implantation des constructions est interdite.

Exception :

Est autorisé :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecterait pas les dispositions du présent article ;
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité ne soit aggravée.

**ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucun point d'une construction à destination d'habitation (cheminées exclue) ne peut excéder une hauteur de 8 mètres au faîtage du toit depuis le niveau le plus bas du sol naturel avant aménagement.

Pour les autres constructions, la hauteur, mesurée depuis le niveau du sol naturel avant aménagement jusqu'au faîtage du bâtiment (cheminées exclues), ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspects extérieurs des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant.

Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Par ailleurs, les locaux techniques tels locaux à poubelles, de stationnement des deux roues... doivent présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret. Les essences seront de préférence choisies parmi celles proposées à l'annexe du présent règlement.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Ces dispositions {aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et qui peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, indépendamment des limites parcellaires.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

Dispositions générales :

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

Dans le cas de la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général de superstructure, lié à l'activité agricole ou horticole (formation, fermes pédagogiques...), des espaces de stationnement spécifiques pour les vélos, de taille minimale de 8m_ seront aménagés (fermés, de plain pied, avec un accès direct sur l'extérieur) ou à défaut constitué d'un abri couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès clos et couverts avec :

- Pour les établissements d'enseignement secondaire ou universitaire, ce local sera de 7 m_ pour 100m_ de SHON ;
- Equipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 10m_ de SHON ;

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des

arbres choisis de préférence parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement amovibles.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme : « La protection Espace Boisés Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'urbanisation résultent de l'application des articles 1 à 13 du règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux éléments de grande qualité paysagère et naturelle de la commune.

Par ailleurs, certains terrains de la zone N sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Protection, risques et nuisances :

1. La zone comprend un sous secteur Nhi correspondant **aux zones humides du marais de Lesches** qui bénéficient de dispositions spécifiques à l'article 1 et 2 du présent règlement. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de biotope du 23 sept. 1987 (87 DAE 1 CV N°22) sont par ailleurs applicables sur les terrains classés en zone Nhi. Ce secteur est également identifié en site Natura 2000.

2. **Les zones de préemption** instituées par décision du 6 avril 2001 du Conseil Général de Seine et Marne au titre des espaces naturels sensibles sont portées au document plan de zonage.

3. **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vallée de la Marne** a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Une partie de la zone N est couverte par ce PPRI de la vallée de la Marne (matérialisé sur les documents graphiques par les sous-secteurs Ni et Nhi) qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions générales :

Sont interdits :

- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning ;

- Les exhaussement et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- Les constructions à usages industriel et d'entrepôt ;
- Les établissements hospitaliers et les cliniques ;
- Les établissements à destination de commerce, artisanat, bureaux.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitat, de restauration, hôtellerie ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, de déchets de toute nature
- Les éoliennes

Dispositions particulières :

1. Dans la zone Nhi sont en plus interdits :

- Les remblaiements et affouillements ;
- Toute nouvelle construction ;
- Le drainage par des fossés ou tout autre moyen.
- Les occupations et utilisations du sol énoncées par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 relatif au PPRI de la vallée de la Marne

2. Dans le secteur Ni, et en sus des dispositions précédentes, sont interdites les occupations et utilisations du sol énoncées par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 relatif au PPRI de la vallée de la Marne.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS

Dispositions générales :

Sont admis :

- En dehors de la zone Nhi, les constructions ou les travaux directement nécessaires, soit à l'entretien ou à l'exploitation de la voie navigable, soit les constructions liées à l'entretien et à l'agrément touristique du site, soit à l'agrément des activités sportives de plein air, soit aux activités agricoles, et à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale, intégration paysagère). Une étude d'intégration paysagère en vue d'une intégration soignée doit systématiquement être réalisée ;
- En dehors de la zone Nhi, l'aménagement d'un bâtiment existant et la reconstruction à

l'identique d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la surface hors oeuvre nette préexistante des constructions existantes, qui ne seraient pas autorisées dans la zone, à condition que :

- la sollicitation de la voirie et des réseaux divers ne soit aucunement augmentée, sauf en ce qui concerne les pylônes,
- les risques de nuisance ne soient pas augmentés,
- que l'affectation ne soit pas changée, sauf à rentrer en conformité avec le présent article.

En dehors de la zone Nhi, les bâtiments annexes des constructions existantes à destination d'habitation et les piscines non couvertes liées aux constructions existantes à destination d'habitation.

- Les constructions liées à un équipement sportif existant en dehors de la zone Nhi ;
- Les ouvrages et installations nécessaires au transport ferroviaire sur les emprises prévues à cet effet au document graphique « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.
- La construction d'ouvrages électriques haute et très haute tension dans les zones concernées par ceux-ci c'est-à-dire le long du tracé de l'infrastructure reprise au document graphique des « servitudes d'utilité publique ».
- Les exhaussements et affouillements du sol, en dehors de la zone Nhi et sous réserve d'être liés à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone.
- En dehors de la zone Nhi, les constructions et les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières sous réserve qu'ils respectent la qualité des paysages et du milieu naturel sur lequel ils s'établissent.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments autorisés par le caractère de la zone.

Toutes les occupations autorisées du sol devront permettre l'accès aux berges de la Marne pour en assurer l'entretien.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs Ni et Nhi, et en sus des dispositions précédentes, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les dispositions énoncées par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 relatif au PPRI de la vallée de la Marne .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables

Le long de la RD 45 :

- Les accès automobile sont limités à un seul par terrain.
- Les accès automobile sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité,

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression, à moins de 100 mètres, être issue d'un pompage déclaré ou autorisé.

La défense incendie doit être assurée soit par le réseau de distribution si celui-ci présente des caractéristiques de débit et de pression suffisante, soit par une réserve d'eau situé à moins de 100 mètres et de capacité suffisante.

Assainissement :

Les constructions et installations nouvelles doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

Eaux usées :

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

Le rejet des effluents des eaux résiduaires (notamment agricoles) doit être soumis à un prétraitement si la nature du rejet est susceptible d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités directement dans le milieu naturel est interdite.

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

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Etre mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Etre inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Dans le cas d'aménagements des constructions, l'éventuel accroissement des effluents induits devra s'accompagner d'une capacité de traitement correspondante.

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).

Les eaux collectées doivent être dirigées soit dans un dispositif d'infiltration sur le terrain propre de l'opération, soit dans un émissaire naturel. Dans tous les cas la qualité des rejets et le débit devront être régulés et compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus de manière à être inspectés facilement et accessibles par véhicules.

Tous les systèmes de rejets d'eaux pluviales en rivière devront être équipés de dispositifs de décantation (deshuileur et dessableur).

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain

propre de l'opération et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Le raccordement des constructions doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres de la voie de desserte et de la limite de l'emprise publique.

Toutefois ces dispositions peuvent être adaptées pour les ouvrages et installations nécessaires au transport ferroviaire, sur les emprises identifiées au document graphique « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante.
- L'aménagement d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article, sans possibilités d'extension.

**ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être d'au minimum 8 mètres.

Toutefois ces dispositions peuvent être adaptées pour les ouvrages et installations nécessaires au transport ferroviaire, sur les emprises identifiées au document graphique « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.

Exception :

Sont toutefois autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la S.H.O.N. préexistante.
- L'aménagement d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article, sans possibilités d'extension.

**ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres constructions.

Toutefois ces dispositions peuvent être adaptées pour les ouvrages et installations nécessaires au transport ferroviaire, sur les emprises identifiées au document graphique « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ni et Nhi, les dispositions énoncées par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 relatif au PPRI de la vallée de la Marne doivent être respectées.

Partout ailleurs, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de la parcelle.

Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements sans extension d'une construction existante ne répondant pas aux présentes dispositions et à la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans la limite de l'emprise au sol initiale.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré à la périphérie

du bâtiment jusqu'au faîtage du toit (cheminées exclues).

La hauteur des constructions, autres que celles liées aux équipements sportifs, ne doit pas excéder 8 mètres.

Toutefois ces dispositions peuvent être adaptées pour les ouvrages et installations nécessaires au transport ferroviaire, sur les emprises identifiées au document graphique « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.

En outre, dans les secteurs Ni et Nhi, les dispositions énoncées par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 relatif au PPRI de la vallée de la Marne doivent être respectées.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Pans de toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre deux pans entre 30° et 40°.

Couvertures de toitures

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou ayant l'aspect de terre cuite ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

Les gouttières doivent/avoir la couleur et l'aspect du zinc.

Les façades

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés", ou d'un aspect similaire à l'existant. Ils peuvent admettre des parties en bardage ayant l'aspect du bois.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une hale champêtre doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Les essences seront de préférence choisies parmi celles proposées à l'annexe du présent règlement.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Ces dispositions {aspect et dimensions) ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés.

En outre, dans les secteurs Ni et Nhi, les dispositions énoncées par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 relatif au PPRI de la vallée de la Marne doivent être respectées.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

Stationnement des véhicules motorisés :

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

Stationnement des deux roues non motorisés :

Des espaces de stationnement suffisant pour les vélos, correspondant aux besoins, doivent intégrer les constructions d'équipements sportifs, ainsi que les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, commerce, bureaux...).

Un local vélo de taille minimale de 8m_ sera aménagé (fermé, de plain pied, avec un accès direct sur l'extérieur) ou à défaut un abri couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès avec :

- Equipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 10m_ de SHON ;
- Commerces : 1 place pour 100m_ de surface commerciale

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale, choisies de préférence parmi la liste figurant à l'annexe du présent règlement.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement amovibles.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme : « La protection Espace Boisés Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'urbanisation résultent de l'application des articles 1 à 13 du règlement de zone.