

# Plan local d'urbanisme

## 5.1. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal approuvant la  
**1<sup>ère</sup> modification du PLU**

Mise à jour du PLU par arrêté n° n°2022/067 en date du 12 mai 2022 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)



# Sommaire

---

|   |            |
|---|------------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>   | <b>4</b>   |
| CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT .....  | 5          |
| CONTENU DU REGLEMENT DU PLU .....   | 5          |
| PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....                                    | 7          |
| INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE) .....   | 8          |
| ADAPTATIONS MINEURES .....  | 8          |
| RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION.....   | 9          |
| APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS .....   | 9          |
| APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)..... | 9          |
| REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT .....   | 9          |
| ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT .....  | 12         |
| LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT .....  | 13         |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES.....</b>  | <b>23</b>  |
| ZONE UA .....   | 24         |
| ZONE UB.....  | 44         |
| ZONE UC.....  | 63         |
| ZONE UD .....   | 81         |
| ZONE UX.....  | 97         |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER .....</b>  | <b>110</b> |
| ZONE 2AU .....  | 111        |
| ZONE 1AUX.....  | 114        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>               | <b>127</b> |
| ZONE A.....   | 128        |
| ZONE N .....  | 141        |
| <b>ANNEXES AU REGLEMENT .....</b>   | <b>154</b> |
| LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....   | 155        |
| LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE.....   | 156        |
| CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX.....   | 229        |

# Dispositions générales

---

## CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Tournan-en-Brie, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.

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

## CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

---

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

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

### LES ZONES URBAINES

|           |   |
|-----------|---|
| <b>UA</b> | Zone centrale et historique de Tournan-en-Brie avec un caractère commercial et/ou une densité assez marquée. Elle comprend un secteur UAa correspondant au faubourg de la Madeleine et aux secteurs en continuité du centre-ville. Le secteur UA restant correspond au centre-ville.  |
| <b>UB</b> | Zone à dominante résidentielle comprenant un tissu d'habitat individuel dans le quel prennent place ponctuellement des opérations d'habitat collectif compatibles avec l'habitat individuel. Elle comprend trois secteurs :<br>UBa : secteur qui a vocation à accueillir une plus forte densité pour des terrains à fort potentiel à moins de 500 mètres de la gare<br>UBc : secteur dédié à l'activité commerciale et aux services<br>UBp : secteur à proximité du centre-ville avec un caractère patrimonial plus affirmé |
| <b>UC</b> | Zone urbaine regroupant les principaux grands équipements d'intérêt collectif et les grandes résidences de logements collectifs. Elle comprend un secteur UCg correspondant au pôle gare.   |
| <b>UD</b> | Zone des hameaux ruraux et des secteurs pavillonnaires peu denses proches de la Marsange et du ru des Boissières avec une sensibilité environnementale.   |
| <b>UX</b> | Zone d'activité économique comprenant un secteur UXa dédié à la ZAC de la Terre Rouge.  |

### LES ZONES A URBANISER

|             |   |
|-------------|---|
| <b>2AU</b>  | Zone destinée à être urbanisée à moyen ou long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. |
| <b>1AUx</b> | zone destinée à être urbanisée à court terme, à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques.  |

### LA ZONE AGRICOLE

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>A</b>           | Zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres |
| <b>A1/A2/A3/A4</b> | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone A   |

### LA ZONE NATURELLE

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>N</b>        | Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels |
| <b>Na</b>       | Secteur de la coulée verte de la Marsange   |
| <b>Nb</b>       | Domaine d'Armainvilliers  |
| <b>Nzh</b>      | Secteur comprenant les zones humides avérées  |
| <b>N1/N2/N3</b> | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone N                |

#### **Le plan de zonage comprend en outre :**

- Le tracé de **linéaires de diversité commerciale** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée sur les rues de Paris, de Provins, du Moulin et Marcel Micheau. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** et des **clôtures à protéger** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux de la commune, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité.
- Le **périmètre de 500 m autour de la gare RER** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.
- La **bande de protection de 50 mètres autour des massifs forestiers** de plus de 100 hectares en application combinée du SDRIF et du SRCE d'Ile de France.

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

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

Le règlement comprend en annexe :

- La liste des emplacements réservés
- La liste du patrimoine bâti identifié
- Les recommandations de l'Etat quant aux constructions sur terrains argileux

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

---

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols (POS) et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

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

Au titre de ces servitudes, le territoire Tournan-en-Brie est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- protection des monuments historiques : le périmètre de protection modifié lié à l'hôtel de Ville est directement reporté sur le plan de zonage ;
- contraintes liées aux risques technologiques : les périmètres du plan de prévision des risques technologiques (PPRT) liés à la société Brenntag sont directement reportés sur le plan de zonage.

Ainsi que les servitudes suivantes reportées en annexe du dossier de PLU :

- Libre passage des berges de la Marsange ;
- Périmètre de protection du Château des Boulaye à Châtres inscrit aux monuments historiques ;
- Site inscrit du Château des Boulaye à Châtres et ses abords ;
- Périmètre de captage « Les Justices » ;

- Interdiction d'accès à la RN4 pour les propriétés riveraines ;
- Plan d'alignement de voies ;
- Canalisation de transport de gaz ;
- Lignes à haute tension 63 kV ;
- Protection de centre radioélectrique contre les obstacles ;
- Réseau de télécommunications ;
- Voies ferrées.

## INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE)

---

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

## ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).



## RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

---

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

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

## APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

---

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

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

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

---

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

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

## REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

---

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

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

## Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

### Réalisation des places de stationnement des automobiles

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire° :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m

#### En cas de stationnement en épi 45° :

- Longueur : 4,80 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,20 mètres.
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

#### En cas de stationnement en épi 60° :

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,00 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

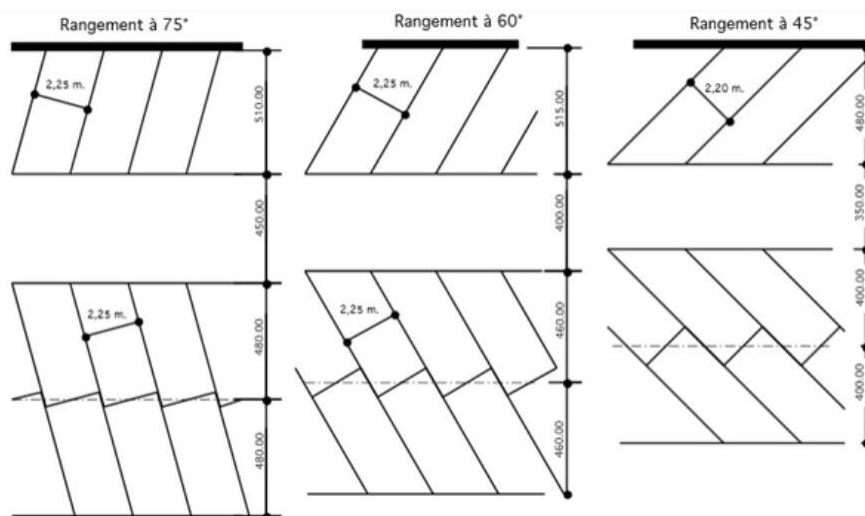
#### En cas de stationnement en épi 75° :

- Longueur : 5,10 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

#### En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens.

### Illustrations pour le stationnement en épi



### Rampes d'accès aux aires de stationnement

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

### Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

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

## ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

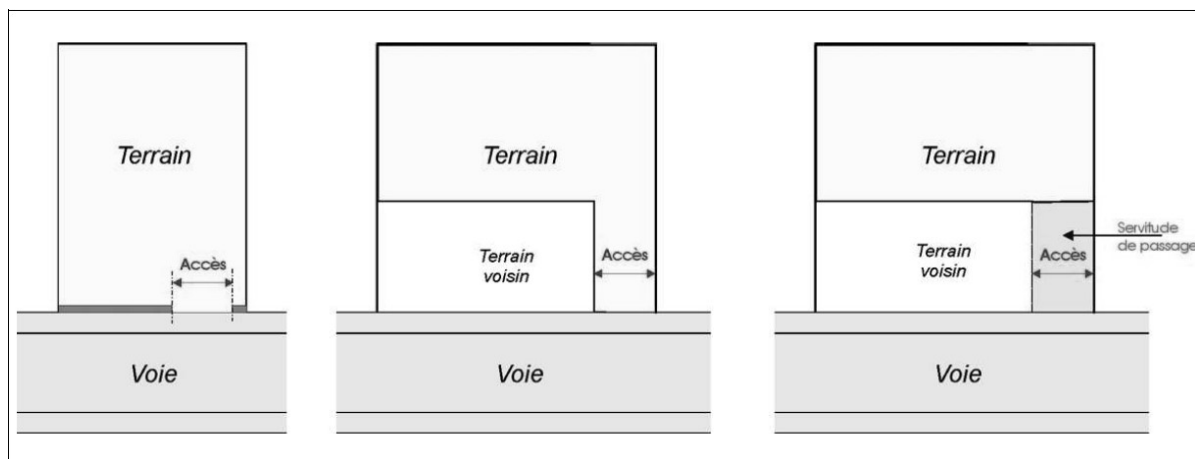
---

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

## LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

### Accès

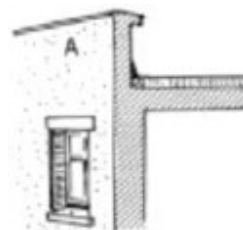
L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



La notion de « portail » est différente de la notion d'« accès ». Le portail constitue, le cas échéant, un élément de l'accès permettant de clore mécaniquement l'accès au terrain.

### Acrotère

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

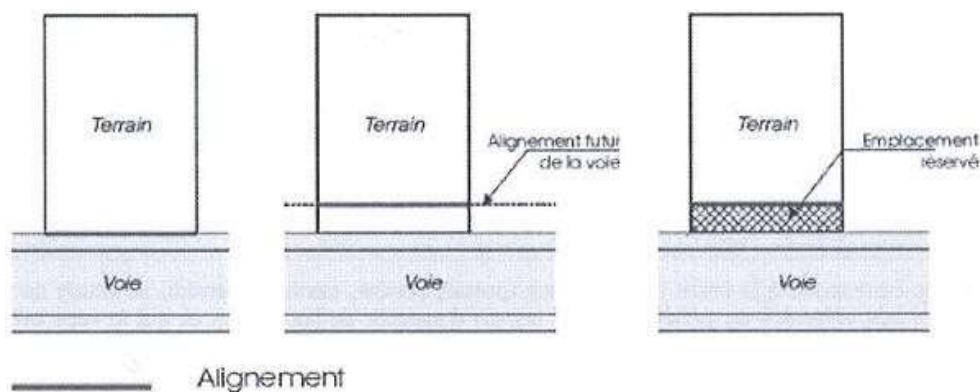


### Affouillement- exhaussement

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

### Alignement (bâtiment implanté à l')

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

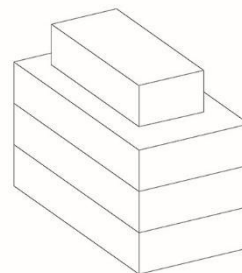


### Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, piscine non contigüe à la construction principale... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

### Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier niveau placé au sommet d'une construction, situés en retrait et en général traité de façon plus légère.



### Auvent

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

### Baie (ouverture)

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

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

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

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

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;

- les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m du plancher des étages supérieurs (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 m x 0,50 m, à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

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

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

### *Bâtiment remarquable protégé et bâtiment de qualité*

Il s'agit de deux catégories distinctes portant sur des constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières.

### *Carport*

Abris de stationnement couvert et ouvert sur 3 ou 4 côtés. Il se compose d'une structure fine constituée de poteaux non maçonnés surmontés d'une toiture légère translucide ou transparente. Le carport a une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 2,30 m. Les structures ne correspondant pas à cette description ne peuvent être considérées comme carports au titre du présent règlement.

### *Clôture*

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

### *Comble*

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

### *Construction existante*

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

### Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 21 sous-destinations.

| DESTINATIONS (5)  | SOUS-DESTINATIONS (20)  |
|---|---|
| 1 - Exploitation agricole et forestière                   | 1.1. Exploitation agricole<br>1.2. Exploitation forestière  |
| 2 - Habitation  | 2.1. Logement<br>2.2. Hébergement   |
| 3 - Commerce et activités de service                      | 3.1. Artisanat et commerce de détail<br>3.2. Restauration<br>3.3. Commerce de gros<br>3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>3.5. Hébergement hôtelier et touristique<br>3.6. Cinéma   |
| 4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics   | 4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés<br>4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés<br>4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale<br>4.4. Salles d'art et de spectacles,<br>4.5. Equipements sportifs<br>4.6. Autres équipements recevant du public |
| 5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 5.1. Industrie<br>5.2. Entrepôt<br>5.3. Bureau<br>5.4. Centre de congrès et d'exposition  |

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précises les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.



- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### *Droit de préemption urbain (D.P.U.)*

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le

DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal.

### *Egout de toit*

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

### *Emprise au sol*

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

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins ainsi que toutes constructions ou parties de construction maçonnée de plus de 60 cm de hauteur et toute terrasse située au-dessus de 60 cm du terrain naturel.

### *Espaces libres*

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

### *Espèce indigène (végétation)*

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers ...).

### *Espèce invasive (végétation)*

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

### *Extension*

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation. Pour être qualifiée d'extension, la surface de plancher de l'extension doit être inférieure à celle de la construction initiale.

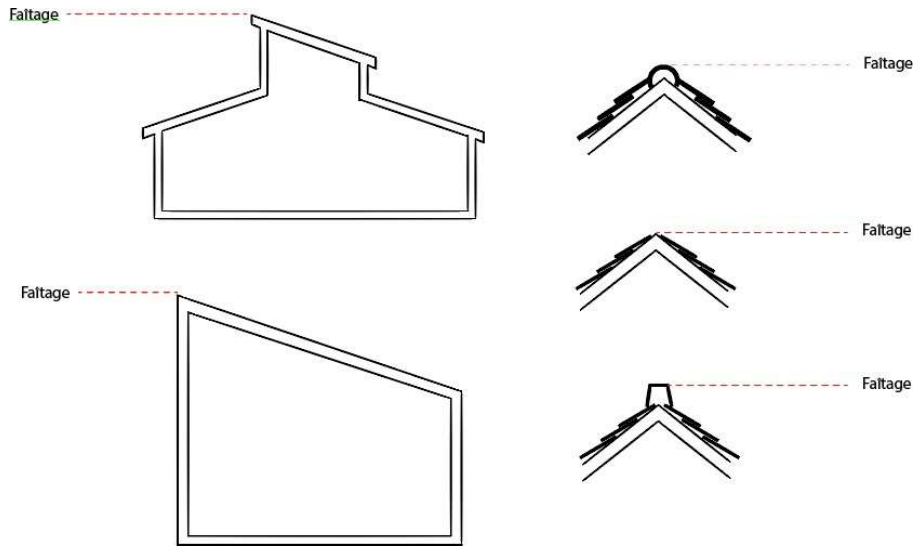
### *Façade*

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.
- En l'absence d'indications spécifiques dans le règlement, la distance à la façade, au sens des articles 4, 5 et 6 doit s'entendre en tous points de la façade (y compris les balcons)

## Faitage

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



## Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 4, 5 et 6), emprise au sol maximum (article 7), hauteur maximum (article 8). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

## Largeur de façade d'un terrain

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

## Limite séparative

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques et des emprises publiques. Ce sont les limites entre deux unités foncières contiguës. Ce sont aussi les limites entre un terrain et une voie privée desservant au moins deux unités foncière.

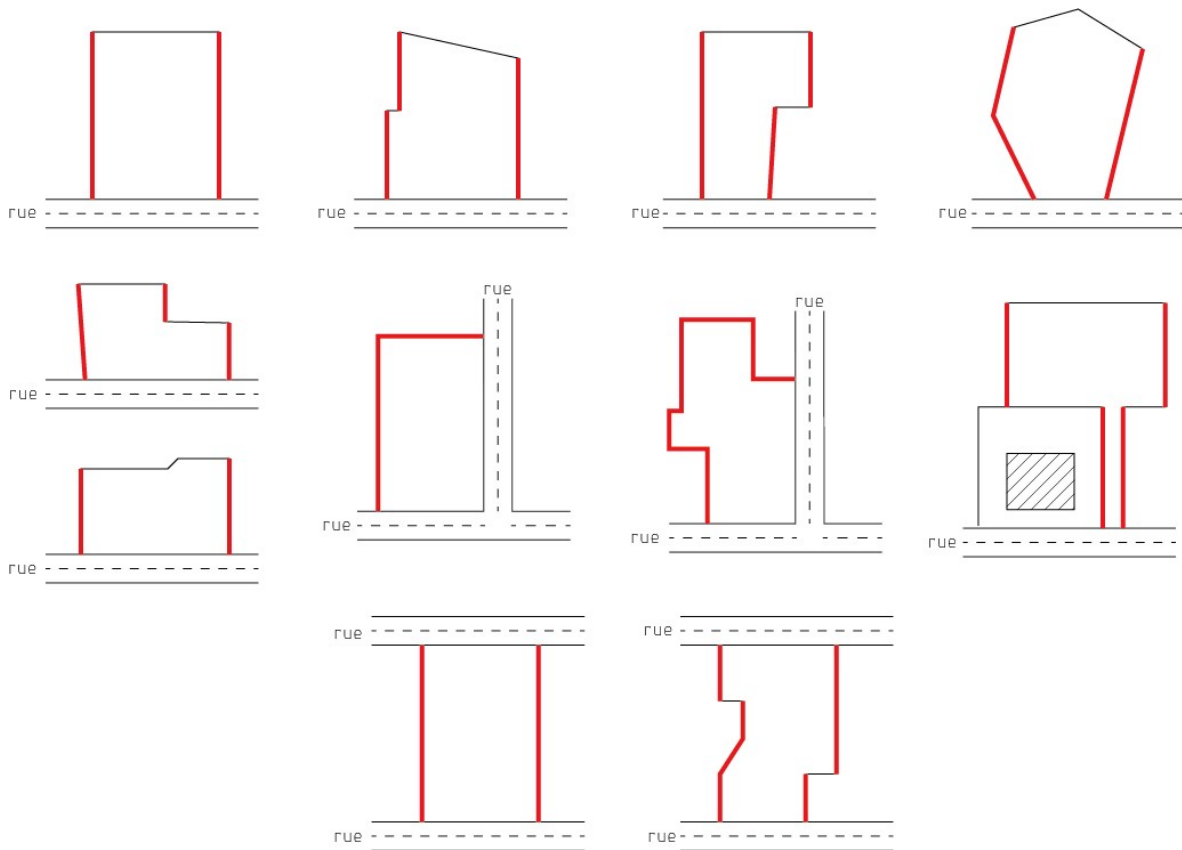
Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques. Elles aboutissent notamment à la rue.

Les limites séparatives **de fond** sont les limites du terrain autres que l'alignement, les limites séparatives latérales et les limites de voies privées définies précédemment. Elles s'inscrivent en parallèle (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

**Limites séparatives latérales :**



*Limites séparatives de fait*

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

*Logement locatif social*

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

*Logement aidé*

Notion qui regroupe tout logement destiné à l'acquisition ou à la location et qui a bénéficié pour sa construction d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat. Elle regroupe la catégorie des logements locatifs sociaux, à laquelle s'ajoutent les logements en accession financés par un prêt à taux zéro (PTZ), les logements locatifs avec revenu plafonné dit logements « intermédiaires » et tout autre logement pouvant être apparenté à l'une ou l'autre de ces catégories.

*Lotissement*

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

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

### *Marge de recul*

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

### *Marge de retrait*

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

### *Modénature*

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

### *Mur Pignon*

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

### *Plantations*

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

### *Réhabilitation /réfection*

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

### *Restauration*

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

### *Saillie*

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique, ....

### *Surélévation*

Désigne l'extension (*cf. définition*) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

### *Terrain*

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

### *Terrain naturel*

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

### *Unité foncière*

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

### *Voie de desserte*

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

# Dispositions applicables dans les zones urbaines

---

## ZONE UA

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

#### **Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher inférieure ou égale à la moitié de celle à destination d'artisanat et commerce de détail pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
  - être réalisé sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les constructions à destination de cinéma, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - avoir une capacité totale inférieure à 200 fauteuils.



- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 mètre de hauteur pour les exhaussements.

### **Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Les nouveaux programmes de logements réalisés sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent sur une surface de plancher totale supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 20% de surface de plancher destinée à des logements aidés en accession ou en location. En cas d'extension d'une résidence existante à la date d'approbation du PLU, seul le nouveau programme est soumis à cette règle.

Les constructions à destination de logement devront comporter au moins 50% de logements de 1 à 3 pièces (T1 à T3).

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage (Rue de Paris, rue du Moulin, rue de Provins et rue Marcel Micheau), ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

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

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

##### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Aucune construction ne sera admise au-delà d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, à l'exception des annexes.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques.

4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres des emprises publiques.

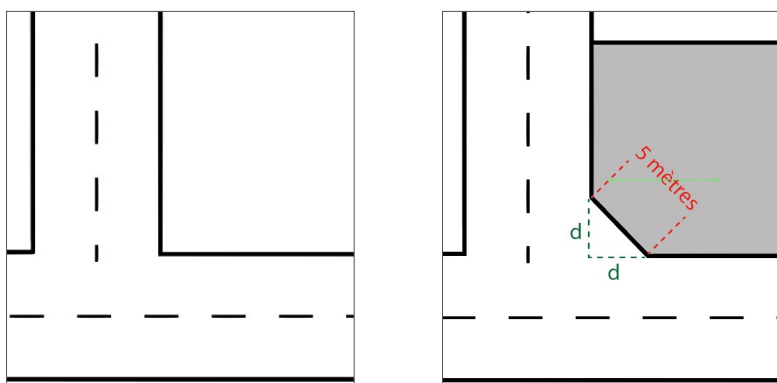
4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou au stockage des ordures ménagères.

4.1.5. Tout niveau en attique\* doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

4.1.6. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges de la Marsange.

## 4.2. Dispositions particulières

4.2.1. A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5,00 mètres. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.

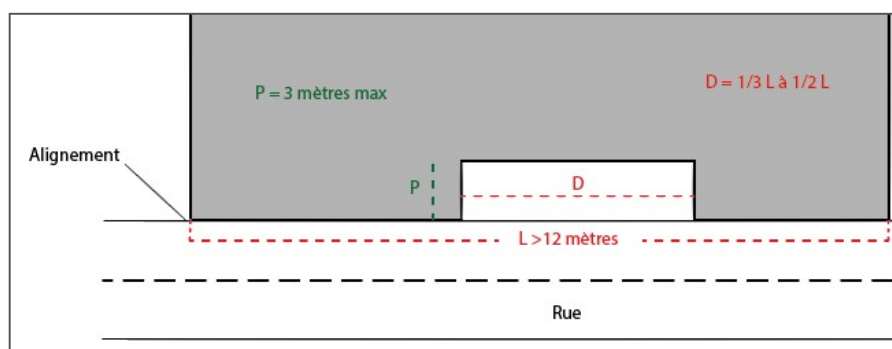


Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement et pan coupé de 5 mètres (droite)

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

4.2.3. Pour les constructions implantées à l'alignement et dont le linéaire de façade sur rue excède 12,00 mètres, un recul partiel de la construction sur un linéaire compris entre un tiers et la moitié du linéaire de façade à l'alignement est autorisé sans pouvoir excéder 3,00 mètres et à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :

- pour faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
- pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
- pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.



## **Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

5.1.2. Un retrait des constructions est imposé, si la limite séparative est une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

5.1.3. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

5.1.4. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 3,50 mètres.
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait est ramené à 2,00 mètres pour les disposition 5.1.2.

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

### **5.2. Dispositions particulières**

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

5.2.2. Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UB, UBp, N ou Na, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

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

5.2.4. En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UA6 s'appliquent.

## **Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 3,50 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.
- 6.1.3. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

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

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

## **Article UA-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

### **7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1. Dans le secteur UA, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.
- 7.1.2. Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

### **7.2. Dispositions particulières**

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

## **Article UA-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. Dans le secteur **UA**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 9 mètres à la ligne de brisis pour une toiture à la Mansart ;
- 12 mètres au faîtage.

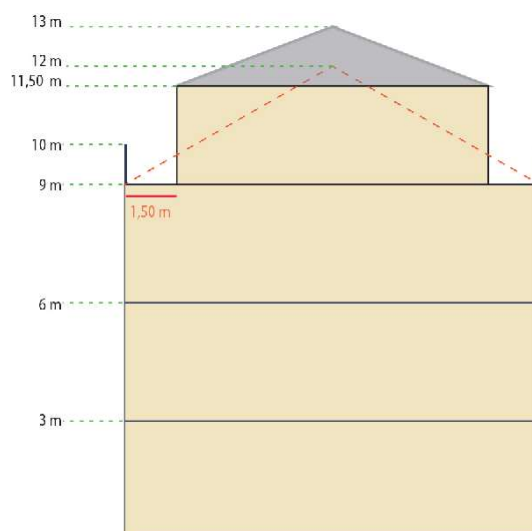
8.1.2. Dans le secteur **UAa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 7 mètres à la ligne de brisis pour une toiture à la Mansart ;
- 10 mètres au faîtage.

8.1.3. La hauteur maximale totale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

8.1.4. Dans le secteur **UA**, lorsque le dernier niveau est réalisé en attique, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au garde-corps
- 11,5 mètres à l'égout du toit du niveau en attique
- 13 mètres au faîtage du niveau en attique



## **8.2. Dispositions particulières**

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

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

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **9.1. Dispositions générales**

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

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la Brie sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs seront de ton pastel ou devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les baies seront plus hautes que larges et les trumeaux seront plus épais que les baies qu'ils séparent.
- Les ouvertures en façade ou en pignon devront être soulignées par un encadrement de 18 cm minimum réalisé par :
  - Différence de relief avec l'enduit de façade,
  - Différence de nuance colorée,
  - Différence de granulométrie de l'enduit.

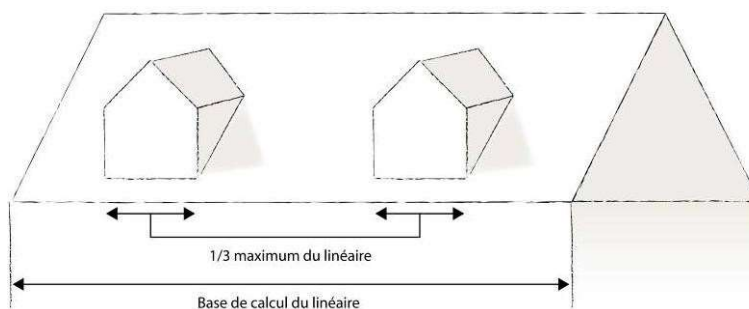
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Les façades du niveau en attique doivent être en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades des étages inférieurs.
- Les dispositions des 7 alinéas précédents, pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :
  - Construction d'un bâtiment annexe n'excédant pas 2,50 mètres de hauteur et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

#### 9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes minimum, comprises entre 35° et 45°, pouvant comporter des croupes.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule (18 au mètre carré au minimum) de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Certains éléments pourront être recouverts par des verrières, de l'ardoise, du zinc ou du cuivre.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.
- Les dispositions précédentes concernant les toitures pourront ne pas être imposées s'agissant des extensions des constructions existantes, des vérandas et des annexes, dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

#### 9.1.5. Lucarnes et châssis de toit :

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



- Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture.



- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire (plus hauts que larges). Leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade.
- Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de baies en façade.

#### 9.1.6. Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

#### 9.1.7. Les clôtures :

- En bordure des voies de desserte, si la longueur de la façade est inférieure à 20 mètres, la clôture sera constituée, au choix :
  - d'un mur plein, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite d'un revêtement anti-graffiti. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
  - d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,70 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un dispositif vertical.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 20 mètres, la clôture sera exclusivement constituée d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,70 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un dispositif vertical.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

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

- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

### **Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

#### **10.1. Dispositions générales**

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

10.1.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.

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

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

#### **10.2. Dispositions particulières**

10.2.1. Patrimoines dits exceptionnels :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite ;
- L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades secondaires, et dans la limite d'une extension par bâtiment ;
- La surélévation des constructions est interdite.

10.2.2. Patrimoines dits remarquables :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- La surélévation des constructions est interdite.

### **Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. En secteur UA, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre
- 12.1.3. En secteur UAa, au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre

#### **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Île-de-France.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup> et d'au moins 2 mètres de profondeur.
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### **12.3. Lotissements et opérations groupées**

- 12.3.1. Les espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

#### **12.4. Aires de jeux**

- 12.4.1. Il est exigé la création d'une aire de jeux équipée d'au moins 20 m<sup>2</sup> par tranche 10 logements.

## **Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

## **Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des 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).

### **14.1. Dispositions générales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~14.1.1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.~~

~~14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~

~~14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.~~

~~14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).~~

~~14.1.5. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à~~

~~des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

Les dispositions des articles 14.1.1 à 14.1.5 ci-dessus sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement.

- 14.1.6. En secteur UA, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.7. En secteur UAa, au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.8. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).
- 14.1.9. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **15.1. Dispositions générales**

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

| Destination de la construction   | Norme Plancher (le minimum exigée)  | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|---|------------------------------------|
| <b>Logement</b>  | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement et d'1 place par logement en zone 1  | Pas de norme plafond.              |
| <b>Logement social</b>   | 1 place par logement<br>0,5 place par logement en zone 1  | Pas de norme plafond.              |
| <b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)  | 1 place pour 3 chambres<br>Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres   | Pas de norme plafond.              |
| <b>Bureaux</b>   | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Pas de norme plafond               |
| <b>Artisanat et commerces de détail</b>  | Il n'est pas fixé de norme  | Pas de norme plafond               |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>   | 1 place par chambre   | Pas de norme plafond.              |
| <b>Restauration</b>  | il n'est pas fixé de norme  | Pas de norme plafond.              |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>   | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Pas de norme plafond.              |
| <b>Cinéma</b>  | 1 place pour 10 fauteuils   | 1 place pour 3 fauteuils           |
| <b>Entrepôt</b>  | 1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par employé  | Pas de norme plafond               |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissements d'enseignement</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs | Pas de norme plafond               |

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| <b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | publics de stationnement à proximité...)   |                      |
| <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>   | 6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques<br><br>1,5 places pour 10 lits pour les unités de psychiatrie | Pas de norme plafond |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction   | Norme Plancher (minimum)  |
|--|---|
| <b>Logement/Logement social</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +). |
| <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement   |
| <b>Bureaux</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau   |
| <b>Artisanat et commerces de détail :</b><br>- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher<br>- Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de Surface de plancher | Il n'est pas fixé de norme.<br><br>1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique   |
| <b>Restauration</b>   | Il n'est pas fixé de norme  |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>  | Il n'est pas fixé de norme  |
| <b>Cinéma</b>   | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> )/10 fauteuils   |
| <b>Entrepôt</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| <b>Etablissements d'enseignement</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves   |

### 15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

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

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

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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



Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **15.2. Dispositions particulières**

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 mètres pour une voie à un seul sens de circulation et 5,00 mètres pour une voie à double-sens de circulation ;
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 4,00 m et 5,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 2 logements, sa largeur sera comprise entre 5,00 m et 5,50 m. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Le portail aura une largeur minimale de 3,00 m sans excéder 4,00 m lorsque l'opération dessert moins de 3 logements et sans excéder 5,50 m au-delà de 2 logements. Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas aux unités foncières existantes au 26/01/2017 ainsi qu'aux constructions existantes à cette même date. Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

16.2.4. Aucun nouvel accès ne sera admis le long de :

- La rue de la Madeleine,
- La rue de Provins,
- La rue de Paris : de son début jusqu'au pont SNCF

16.2.5. S'agissant des voies départementales :

- Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
- Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.2. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, tous les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

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

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de

télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UB

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article UB-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

#### **Article UB-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

#### **Zone UB et tous secteurs**

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher inférieure ou égale à la moitié à celle à destination d'artisanat et commerce de détail pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;

- Être réalisé sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 mètre de hauteur pour les exhaussements.

#### **Zone UB et secteurs, à l'exception du secteur UBc**

- La réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à usage d'artisanat et commerce de détail et de restauration dans la limite de la surface de plancher avant projet.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

#### **Secteur UBc**

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
  - dans la limite de 100 m<sup>2</sup> au maximum de surface de plancher par unité foncière ;
  - sans excéder 1 logement par unité foncière ;
  - ne pas être isolées des autres constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la commune ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

#### **Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Les nouveaux programmes de logements réalisés sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent sur une surface de plancher totale supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations :

hall, couloirs, paliers) ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 20% de surface de plancher destinée à des logements aidés en accession ou en location. En cas d'extension d'une résidence existante à la date d'approbation du PLU, seul le nouveau programme est soumis à cette règle.

Les constructions à destination de logement devront comporter au moins 50% de logements de 1 à 3 pièces (T1 à T3).

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UB-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents, les carports et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### 4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.

4.1.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou au stockage des ordures ménagères.

4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges du ru des Boissières.

## **4.2. Dispositions particulières**

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

## **Article UB-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. A l'exception du secteur **UBa**, les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou en retrait.

5.1.2. Un retrait des constructions est imposé, si la limite séparative est une voie privée ouverte et desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

5.1.3. Dans le secteur **UBa**, les constructions principales s'implanteront en retrait des limites séparatives latérales.

5.1.4. A l'exception des constructions annexes dépourvues de baie, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

5.1.5. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 3,50 mètres.
- en cas de baie\* réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait est ramené à 5,00 mètres pour les dispositions 5.1.2.

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

### **5.2. Dispositions particulières**

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



Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

5.2.2. En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UB6 s'appliquent.

## **Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans baie en vis-à-vis doit être au moins égale à 3,50 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

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

### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

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

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

## **Article UB-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

### **7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1. A l'exception des secteurs UBa, UBc et UBp, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.
- 7.1.2. Dans le secteur **UBa**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.
- 7.1.3. Dans le secteur **UBc**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- 7.1.4. Dans le secteur **UBp**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

## **7.2. Dispositions particulières**

- 7.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 7.2.2. Pour les unités foncières existantes au 26/01/2017, en sus de l'emprise définie au 7.1., les constructions existantes au 26/01/2017 peuvent bénéficier de 25 m<sup>2</sup> d'emprise par unité foncière pour une extension ou une annexe, quel que soit le taux d'emprise au sol réel constaté à cette date et nonobstant toute disposition contraire des articles UB-12 et UB-14. Cette possibilité est acquise à condition que l'unité foncière n'ait pas fait l'objet d'une division parcellaire depuis cette date.

## **Article UB-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

### **8.1. Dispositions générales**

- 8.1.1. A l'exception des secteurs UBa et UBc, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 10 mètres au faîtage.
- 8.1.2. Dans le secteur **UBa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 12 mètres au faîtage.
- 8.1.2. Dans le secteur **UBc**, la hauteur maximale totale des constructions est fixée à 8 mètres.
- 8.1.3. La hauteur maximale totale des constructions annexes est fixée à 3,00 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

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

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

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **9.1. Dispositions générales**

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

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la Brie sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs seront de ton pastel ou devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les ouvertures en façade ou en pignon devront être soulignées par un encadrement de 18 cm minimum réalisé par :
  - Différence de relief avec l'enduit de façade,
  - Différence de nuance colorée,
  - Différence de granulométrie de l'enduit.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Les dispositions des 5 alinéas précédents pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

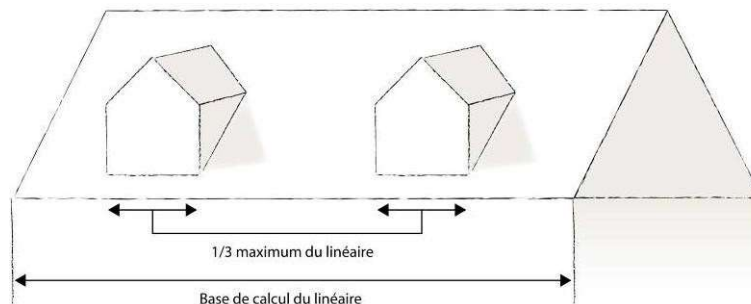
- Construction d'un bâtiment annexe n'excédant pas 2,50 mètres de hauteur et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

#### 9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- A l'exception du secteur UBc, les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes minimum, comprises entre 35° et 45°, pouvant comporter des croupes.
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles, d'ardoise ou de verrières. Elles pourront être réalisées en bac acier en secteur UBc.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.
- Les débords de toiture sont limités à 30 cm, y compris la largeur des gouttières.
- Les dispositions précédentes concernant les toitures pourront ne pas être imposées s'agissant des extensions des constructions existantes, des vérandas et des annexes, dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

#### 9.1.5. Lucarnes et châssis de toit :

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



- Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture.
- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire (plus hauts que larges) **et d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre**. leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade **et ils ne doivent pas être accolés**.
- Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis.

#### 9.1.6. Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

#### 9.1.7. Les clôtures :

- En bordure des voies de desserte, si la longueur de la façade est inférieure à 20 mètres, la clôture sera constituée, au choix :
  - d'un mur en pierres apparentes ;
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
  - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,70 m, réalisé en maçonnerie ou pierres apparentes, surmonté un dispositif vertical ;
  - d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur un soubassement ;
- si la longueur de la façade est supérieure à 20 mètres, le mur de clôture pourra être constitué en alternance des différents types de clôture.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont

l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UB-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

### **10.1. Dispositions générales**

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

10.1.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.

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

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

### **10.2. Dispositions particulières**

10.2.1. Patrimoines dits exceptionnels :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite ;
- L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades secondaires, et dans la limite d'une extension par bâtiment ;
- La surélévation des constructions est interdite.

10.2.2. Patrimoines dits remarquables :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- La surélévation des constructions est interdite.

## **Article UB-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. En secteur UB, au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre
- 12.1.3. En secteur UBa, au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre
- 12.1.4. En secteur UBc, au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre
- 12.1.5. En secteur UBp, au moins 60% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre
- 12.1.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

#### **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup> et d'au moins 2 mètres de profondeur.
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
- 12.2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

#### **12.3. Lotissements et opérations groupées**

Les espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

#### **12.4. Aires de jeux**

Il est exigé la création d'une aire de jeux équipée d'au moins 20 m<sup>2</sup> par tranche 10 logements.

### **Article UB-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

### **Article UB-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des 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).

#### **14.1. Dispositions générales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~14.1.1. — La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.~~

~~14.1.2. — L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~

~~14.1.3. — Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.~~

~~14.1.4. — Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).~~

~~14.1.5. — L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

Les dispositions des articles 14.1.1 à 14.1.5 ci-dessus sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du



**nouveau schéma directeur d'assainissement.**

- 14.1.1. En secteur UBa, au moins 45% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.2. En secteur UBc, au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.3. En secteur UBp, au moins 65% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).
- 14.1.5. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **15.1. Dispositions générales**

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

| Destination de la construction   | Norme Plancher (le minimum exigée)   | Norme Plafond (maximum réalisable)   |
|--|--|--|
| <p><b>Logement</b></p> <p><b>Logement social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>  | <p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement et d'1 place par logement en zone 1</p> <p>1 place par logement</p> <p>0,5 place par logement en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres</p> <p>Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres</p>  | <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> |
| <b>Bureaux</b>   | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond   |
| <b>Artisanat et commerces de détail</b>  | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la vente  | Pas de norme plafond   |
| <b>Restauration</b>  | 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond   |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>   | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond   |
| <b>Entrepôt</b>  | 1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par employé   | Pas de norme plafond   |
| <p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p><b>Equipements sportifs</b></p> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Autres équipements recevant du public</b>      |  |  |
| <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> | 6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques<br><br>1,5 places pour 10 lits pour les unités de psychiatrie |  |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction   | Norme Plancher (minimum)  |
|--|---|
| <b>Logement/Logement social</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +). |
| <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement   |
| <b>Bureaux</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau   |
| <b>Artisanat et commerces de détail :</b><br><br>- Jusqu'à 500 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher<br>- Au-delà de 500 m <sup>2</sup> de Surface de plancher | Il n'est pas fixé de norme.<br><br>1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail  |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique   |
| <b>Restauration</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration  |
| <b>Commerce de gros</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Industrie</b>  | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Entrepôt</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) / 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de plancher   |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><br><b>Equipements sportifs</b><br><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) |
| <b>Etablissements d'enseignement</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves  |

### 15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

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

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

- Pour les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

Ou les caractéristiques suivantes

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **15.2. Dispositions particulières**

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 5,00 mètres pour une voie à un seul sens de circulation (dont 1,50 m de trottoirs) et 8,00 mètres pour une voie à double-sens de circulation (dont 2X1,50 m de trottoirs) ;
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 4,00 m et 5,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 2 logements, sa largeur sera comprise entre 5,00 m et 5,50 m. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Le portail aura une largeur minimale de 3,00 m sans excéder 4,00 m lorsque l'opération dessert moins de 3 logements et sans excéder 5,50 m au-delà de 2 logements. Les dispositions de ce

paragraphe ne s'appliquent pas aux unités foncières existantes au 26/01/2017 ainsi qu'aux constructions existantes à cette même date. Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

16.2.4. S'agissant des voies départementales :

- Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
- Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, tous les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

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

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.4.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UC

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article UC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement, de commerce de gros, de cinéma, de bureaux, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration, à l'exception du **secteur UCg** ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation, à l'exception du **secteur UCg**.

Sont également interdits en **secteur UCg**, les constructions à destination de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et d'entrepôt.

#### **Article UC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone ;
  - être réalisé sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.



- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Dans le **secteur UCg**, les constructions, installations, aménagements ou activités sous réserve de mettre en œuvre tout dispositif garantissant leur compatibilité avec le milieu environnant.

### **Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Les nouveaux programmes de logements réalisés sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent sur une surface de plancher totale supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 20% de surface de plancher destinée à des logements aidés en accession ou en location. En cas d'extension d'une résidence existante à la date d'approbation du PLU, seul le nouveau programme est soumis à cette règle.

Les constructions à destination de logement devront comporter au moins 50% de logements de 1 à 3 pièces (T1 à T3).

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage (rue de Provins), ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

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

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

##### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.
- 4.1.2. Le recul doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H$ ).
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou au stockage des ordures ménagères.

##### **4.2. Dispositions particulières**

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

## **Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- 5.1.2. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.
- 5.1.3. Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.
- 5.1.4. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.
- 5.1.5. **En secteur UCg**, une prise de mitoyenneté en limites séparatives est autorisée sur 25 mètres maximum des limites de l'unité foncière.

### **5.2. Dispositions particulières**

- 5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- 5.2.2. En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UC6 s'appliquent.
- 5.2.3. Dans le cas de l'édification de bâtiments à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 3,50 mètres.

## **Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

### **6.1. Dispositions générales**

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

### **6.2. Dispositions particulières**

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 8,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
  - pour les ouvrages techniques.
- 6.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

## **Article UC-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

### **7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1. L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

### **7.2. Dispositions particulières**

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

## Article UC-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

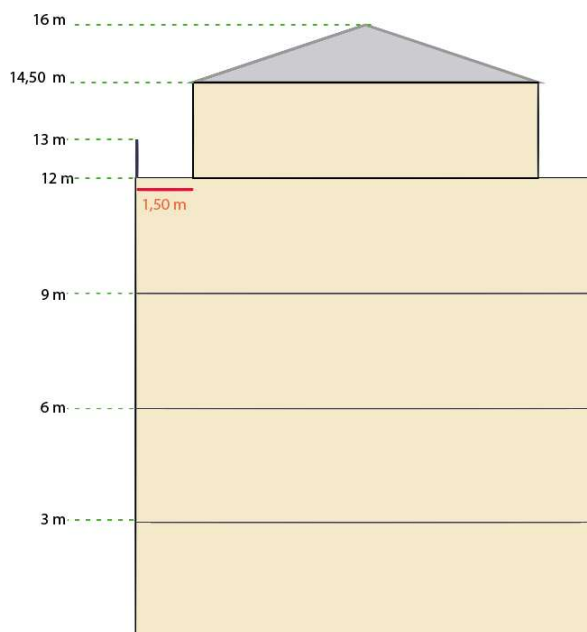
### 8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 12 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale totale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

8.1.3. Lorsque le dernier niveau est réalisé en attique, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au garde-corps
- 14,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère du niveau en attique
- 16 mètres au faitage du niveau en attique, soit R+3+attique



8.1.4. En **secteur UCg**, les dispositions suivantes se substituent aux dispositions 8.1.1. à 8.1.3. :

- La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 8,50 mètres.
- Les édicules techniques et les machineries d'ascenseur bénéficient de 2,00 mètres de hauteur supplémentaire, lorsqu'ils représentent moins de 5% de la superficie de l'emprise au sol de la construction. Il en va de même pour la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable lorsque la réglementation exige la mise en place de ces équipements (panneaux photovoltaïques...etc.).

## **8.2. Dispositions particulières**

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **9.1. Dispositions générales**

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

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la Brie sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs seront de ton pastel ou devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

9.1.3. Façades :

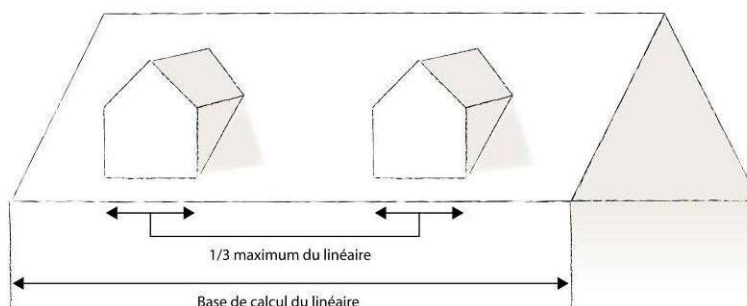
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Les dispositions des 4 alinéas précédents, pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :
  - Construction d'un bâtiment annexe n'excédant pas 2,50 mètres de hauteur et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les façades du niveau en attique doivent être en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux façades des étages inférieurs.

#### 9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur UCg**.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les toitures des constructions seront composées au choix :
  - d'un ou plusieurs éléments à deux pentes minimum, comprises entre 35° et 45°, pouvant comporter des croupes ;
  - De toitures-terrasses.
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de verrières ou de bac acier.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.
- Les débords de toiture sont limités à 30 cm, y compris la largeur des gouttières.
- Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les dispositions précédentes concernant les toitures pourront ne pas être imposées s'agissant des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, des extensions des constructions existantes, des vérandas et des annexes, dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

#### 9.1.5. Lucarnes et châssis de toit :

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



- Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture.
- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire (plus hauts que larges). Leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade.
- Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis.

#### 9.1.6. Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

#### 9.1.7. Les clôtures :

- En bordure des voies de desserte, si la longueur de la façade est inférieure à 20 mètres, la clôture sera constituée, au choix :
  - d'un mur en pierres apparentes ;
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
  - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,70 m, réalisé en maçonnerie ou pierres apparentes, surmonté d'un dispositif vertical ;
  - d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur un soubassement ;
- si la longueur de la façade est supérieure à 20 mètres, le mur de clôture pourra être constitué en alternance des différents types de clôture.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

## **9.2. Dispositions particulières**

#### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions,



pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

### **10.1. Dispositions générales**

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

10.1.2. Le déplacement de la Croix Saint-Jean est autorisé afin de favoriser sa mise en valeur dans le cadre de l'aménagement d'un espace public.

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

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

## **Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

## **Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.1.2. Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires et au secteur du pôle gare **UCg**.

### **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

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

12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup> et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

12.2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires et au secteur du pôle gare **UCg**.

### **12.3. Lotissements et opérations groupées**

Les espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

### **12.4. Aires de jeux**

Il est exigé la création d'une aire de jeux équipée d'au moins 20 m<sup>2</sup> par tranche 10 logements.

## **Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires et au secteur du pôle gare **UCg**.

### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

## **Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des 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).

### **14.1. Dispositions générales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022**

- ~~14.1.1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.~~
- ~~14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~
- ~~14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.~~
- ~~14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).~~
- ~~14.1.5. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

Les dispositions des articles 14.1.1 à 14.1.5 ci-dessus sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement.

- 14.1.6. Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.7. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).
- 14.1.8. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- 14.1.9. Dans le secteur du pôle gare **UCg**, le pourcentage de surface non imperméabilisée exigé par la disposition 14.1.6. ne s'applique pas, dès lors que le projet n'aggrave pas sensiblement la situation existante avant travaux et que le pourcentage de surface non imperméabilisée demeure au moins égal à 20%.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

### **15.1. Dispositions générales**

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

| <b>Destination de la construction</b>   | <b>Norme Plancher (le minimum exigée)</b>  | <b>Norme Plafond (maximum réalisable)</b> |
|---|--|---|
| <b>Logement</b>   | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement et d'1 place par logement en zone 1 | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Logement social</b>  | 1 place par logement<br>0,5 place par logement en zone 1   | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | 1 place pour 3 chambres<br>Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres  | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Bureaux</b>  | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond                      |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1 place par chambre  | Pas de norme plafond.                     |

|   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>  | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond. |
| <b>Entrepôt</b>   | 1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par employé   | Pas de norme plafond  |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissements d'enseignement</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond  |
| <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>   | 6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques<br><br>1,5 places pour 10 lits pour les unités de psychiatrie   |                       |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction  | Norme Plancher (minimum)  |
|---|---|
| <b>Logement/Logement social</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +).   |
| <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement   |
| <b>Bureaux</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau   |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique   |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration   |
| <b>Entrepôt</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><br><b>Equipements sportifs</b><br><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| <b>Etablissements d'enseignement</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves   |

### 15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

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

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

- Pour les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux

- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

Ou les caractéristiques suivantes

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **15.2. Dispositions particulières**

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 5,00 mètres pour une voie à un seul sens de circulation (dont 1,50 m de trottoirs) et 8,00 mètres pour une voie à double-sens de circulation (dont 2X1,50 m de trottoirs) ;
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 4,00 m et 5,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 2 logements, sa largeur sera comprise entre 5,00 m et 5,50 m. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Le portail aura une largeur minimale de 3,00 m sans excéder 4,00 m lorsque l'opération dessert moins de 3 logements et sans excéder 5,50 m au-delà de 2 logements. Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas aux unités foncières existantes au 26/01/2017 ainsi qu'aux constructions existantes à cette même date. Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 16.2.4. Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de 0,30 mètre au-dessous du niveau de la voie de desserte, sauf s'il dessert un parking souterrain de 500 m<sup>2</sup> minimum.
- 16.2.5. S'agissant des voies départementales :
- La création d'accès riverain est interdite ;
  - Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 16.2.6. Les dispositions 16.2.3. et 16.2.4 ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

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



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

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

**Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

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

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UD

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article UD-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement, de commerce et activités de service, d'industrie, de bureau et de centre de congrès et d'exposition, ainsi que tout changement de destination vers l'une de ces catégories ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

#### **Article UD-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

- La réhabilitation et la démolition-reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à usage de commerce et activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, sans création de surface de plancher supplémentaire.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;

- être réalisé sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 mètre de hauteur pour les exhaussements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

### **Article UD-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article UD-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents les carports et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.

4.1.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou au stockage des ordures ménagères.

4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges du ru des Boissières.

#### **4.2. Dispositions particulières**

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

### **Article UD-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

#### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

5.1.2. Le retrait doit être au moins égal à :

- A la hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 5,00 mètres.
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal au double de la hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ( $L \geq 2H$ ), avec un minimum de 10 mètres. Si la limite séparative est une voie privée et desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance, cette règle ne s'applique pas.

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

## **5.2. Dispositions particulières**

5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter une distance de 8,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

5.2.2. En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UD6 s'appliquent.

## **Article UD-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis sans baie doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 5,00 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale au double de la hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ( $L \geq 2H$ ), avec un minimum de 10 mètres.

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

### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouvelles baies à moins de 8,00 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés, s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter une distance de 8,00 mètres minimum entre les deux façades.

## **Article UD-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d’application**

L’application du présent article renvoie à la définition de l’emprise au sol dans le lexique.

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. L’emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 15 % de la superficie de l’unité foncière.

### **7.2. Dispositions particulières**

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

## **Article UD-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d’application**

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

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

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.

8.1.2. La hauteur maximale totale des constructions annexes est fixée à 3,00 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

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

- les travaux d’extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;

- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UD-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **9.1. Dispositions générales**

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

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la Brie sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs seront de ton pastel ou devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

9.1.3. Façades :

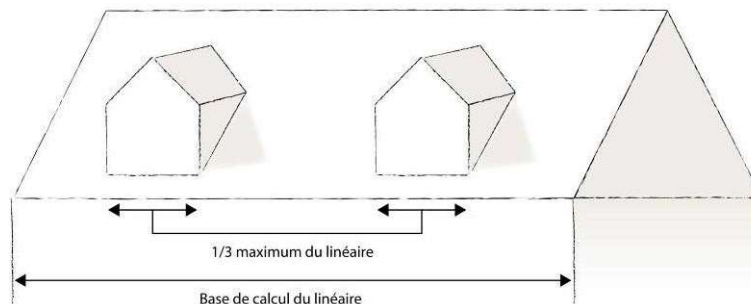
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Les dispositions des 4 alinéas précédents pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :
  - Construction d'un bâtiment annexe n'excédant pas 2,50 mètres de hauteur et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

#### 9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes minimum, comprises entre 35° et 45°, pouvant comporter des croupes.
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles, d'ardoise ou de verrières.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.
- Les débords de toiture sont limités à 30 cm, y compris la largeur des gouttières.
- Les dispositions précédentes concernant les toitures pourront ne pas être imposées s'agissant des extensions des constructions existantes, des vérandas et des annexes, dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

#### 9.1.5. Lucarnes et châssis de toit :

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



- Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture.
- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire (plus hauts que larges) leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade.
- Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis.

#### 9.1.6. Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.



### 9.1.7. Les clôtures :

- En bordure des voies de desserte, si la longueur de la façade est inférieure à 20 mètres, la clôture sera constituée, au choix :
  - d'un mur en pierres apparentes ;
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
  - d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,70 m, réalisé en maçonnerie ou pierres apparentes, surmonté d'un dispositif vertical ;
  - d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur un soubassement ;
- si la longueur de la façade est supérieure à 20 mètres, le mur de clôture pourra être constitué en alternance des différents types de clôture.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

## **Article UD-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

### **10.1. Dispositions générales**

- 10.1.1. La démolition des bâtiments patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- 10.1.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.
- 10.1.3. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine exceptionnel ou remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

### **10.2. Dispositions particulières**

#### 10.2.1. Patrimoines dits exceptionnels :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite ;
- L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades secondaires, et dans la limite d'une extension par bâtiment ;
- La surélévation des constructions est interdite.

#### 10.2.2. Patrimoines dits remarquables :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- La surélévation des constructions est interdite.

## **Article UD-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UD-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 75% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre

#### **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Île-de-France.
- 12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup> et d'au moins 2 mètres de profondeur.
- 12.2.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Article UD-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Les espaces verts ne peuvent être divisés en plus de deux espaces distincts et il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.
- 13.1.2. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

#### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- 13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

### **Article UD-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des 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).

#### **14.1. Dispositions générales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

- 14.1.1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.
- 14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- 14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.
- 14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- 14.1.5. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.

Les dispositions des articles 14.1.1 à 14.1.5 ci-dessus sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

- 14.1.6. Au moins 75% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.7. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).
- 14.1.8. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UD-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 15.1. Dispositions générales

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

| Destination de la construction  | Norme Plancher (le minimum exigée)   | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|--|------------------------------------|
| <b>Logement</b>   | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement et d'1 place par logement en zone 1 | Pas de norme plafond.              |
| <b>Logement social</b>  | 1 place par logement<br>0,5 place par logement en zone 1   | Pas de norme plafond.              |
| <b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | 1 place pour 3 chambres<br>Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres  | Pas de norme plafond.              |

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| <b>Entrepôt</b>   | 1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par employé   | Pas de norme plafond |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type | Pas de norme plafond |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p><b>Equipements sportifs</b></p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p> | <p>d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p> |  |
| <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p>  | <p>6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques</p> <p>1,5 places pour 10 lits pour les unités de psychiatrie</p>  |  |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction  | Norme Plancher (minimum)  |
|---|---|
| <b>Logement/Logement social</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +). |
| <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement   |
| <b>Bureaux</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Entrepôt</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) |
| <b>Etablissements d'enseignement</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves  |

### 15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

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

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

- Pour les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

Ou les caractéristiques suivantes

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### 15.2. Dispositions particulières

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition :



- qu'il ne soit pas créé plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article UD-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 5,00 mètres pour une voie à un seul sens de circulation (dont 1,50 m de trottoirs) et 8,00 mètres pour une voie à double-sens de circulation (dont 2X1,50 m de trottoirs) ;
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 4,00 m et 5,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsque l'opération dessert plus de 2 logements, sa largeur sera comprise entre 5,00 m et 5,50 m. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Le portail aura une largeur minimale de 3,00 m sans excéder 4,00 m lorsque l'opération dessert moins de 3 logements et sans excéder 5,50 m au-delà de 2 logements. Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas aux unités foncières existantes au 26/01/2017 ainsi qu'aux constructions existantes à cette même date. Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

16.2.4. S'agissant des voies départementales

- La création d'accès riverain est interdite ;
- Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;

- Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article UD-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

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

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

- 17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.

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

- 17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.4.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UX

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article UX-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Rappel :

- Le plan de prévention des risques technologiques s'applique pour partie en zone UX et dans son secteur UXa.

Sont interdits :

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

#### **Article UX-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

*Rappel : Le plan de prévention des risques technologiques s'applique pour partie en zone UX et dans son secteur UXa.*

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

- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
  - dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum par unité foncière ;
  - sans excéder 1 logement par unité foncière ;
  - ne pas être isolées des autres constructions.

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

### **Article UX-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article UX-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.

4.1.2. Dans le secteur **UXa**, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.

4.1.2. Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice, à l'exception des clôtures et des murets supportant l'enseigne de l'activité.

#### **4.2. Dispositions particulières**

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

### **Article UX-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

#### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

5.1.2. Un retrait des constructions est imposé, si la limite séparative est une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

5.1.3. A, l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

5.1.4. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ou au sommet de l'acrotère ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 3,50 mètres.
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ou au sommet de l'acrotère ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres. Ce retrait est ramené à 5,00 mètres pour les disposition 5.1.2.

5.1.5. Dans le secteur **UXa**, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ou au sommet de l'acrotère ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4,00 mètres.

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

## **5.2. Dispositions particulières**

5.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter une distance de 8,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

5.2.2. En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UX-6 s'appliquent.

## **Article UX-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. **Dans le secteur UXa**, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'éégout du toit ou au sommet de l'acrotère ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4,00 mètres.

6.1.2. Non réglementé dans le reste de la zone UX.

## **Article UX-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. **Dans le secteur UXa**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Non réglementé dans le reste de la zone UX.

### **Article UX-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. En secteur Uxa, la hauteur des constructions est fixée à 18 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

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

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

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **9.1. Dispositions générales**

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

#### 9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

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

#### 9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

#### 9.1.4. Toitures :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

#### 9.1.5. Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

#### 9.1.6. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de végétation doublée de grillage posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,10 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

### **Article UX-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet

### **Article UX-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.



### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article UX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- 12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

##### 12.2. Plantations et aménagements paysagers

- 12.2.1. La plantation d'un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup> et d'au moins 2 mètres de profondeur.
- 12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées selon les règles suivantes :

| Seuil de surface de stationnement                                 | Exigence                         | Equivalence            |
|---|----------------------------------|------------------------|
| 50 à 500 m <sup>2</sup><br>(1 à 20 places)                        | 1 arbre* pour 50 m <sup>2</sup>  | 1 arbre* pour 2 places |
| Plus 500 m <sup>2</sup> à 2000 m <sup>2</sup><br>(21 à 80 places) | 1 arbre* pour 100 m <sup>2</sup> | 1 arbre* pour 4 places |
| Au-delà de 2000 m <sup>2</sup><br>(plus de 80 places)             | 1 arbre* pour 200 m <sup>2</sup> | 1 arbre* pour 8 places |

\*arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut)

- 12.2.3. La marge de recul en façade des voies publiques et privées devra recevoir un traitement paysager.
- 12.2.4. La marge de recul en façade de la route nationale n°4 devra recevoir un traitement paysager intégrant des plantations de différentes strates arborées, arbustives et buissonnantes.
- 12.2.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

#### Article UX-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Non réglementé.

## **Article UX-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

- ~~14.1.1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.~~
- ~~14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~
- ~~14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.~~
- ~~14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).~~
- ~~14.1.5. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

Les dispositions des articles 14.1.1 à 14.1.5 ci-dessus sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

- 14.1.6. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.7. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup>, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.
- 14.1.8. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

### **Sous-section 2.4. : Stationnement**

## **Article UX-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus

directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

### **15.1. Dispositions générales**

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

| <b>Destination de la construction</b>                                | <b>Norme Plancher (le minimum exigée)</b>  | <b>Norme Plafond (maximum réalisable)</b> |
|--|--|---|
| <b>Logement</b>  | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement   | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Bureaux</b>   | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond                      |
| <b>Artisanat et commerces de détail :</b>                            | 1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la vente   | Pas de norme plafond                      |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                           | 1 place par chambre  | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Restauration</b>  | 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Commerce de gros</b>  | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Cinéma</b>  | 1 place pour 10 fauteuils  | 1 place pour 3 fauteuils                  |
| <b>Industrie</b>   | 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par employé   | Pas de norme plafond.                     |
| <b>Entrepôt</b>  | 1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 20 000 m <sup>2</sup> , puis 1 place pour 800 m <sup>2</sup> au-delà, avec au minimum 1 place par employé | Pas de norme plafond                      |

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissements d'enseignement</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |
| <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>   | 6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques<br><br>1,5 places pour 10 lits pour les unités de psychiatrie   |                      |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction | Norme Plancher (minimum)  |
|--------------------------------|---|
| <b>Logement</b>                | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +). |

|   |   |
|---|---|
| <b>Bureaux</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau   |
| <b>Artisanat et commerces de détail</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail   |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique   |
| <b>Restauration</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration   |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration   |
| <b>Commerce de gros</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| <b>Cinéma</b>   | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 10 fauteuils  |
| <b>Industrie</b>  | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| <b>Entrepôt</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de plancher   |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| <b>Etablissements d'enseignement</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves   |

### **15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

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

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

- Pour les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **15.2. Dispositions particulières**

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article UX-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Pour le secteur UXa, les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 7 mètres et des rayons de courbure en plan de 15 mètres sur axe
- Avoir deux trottoirs pour les piétons ou cheminements protégés de 2 mètres de largeur minimum chacun
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.2.3. S'agissant des voies départementales :
- La création d'accès riverain est interdite ;
  - Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 16.2.4. Aucun accès aux constructions ne pourra se faire à moins de 0,30 mètre au-dessous du niveau de la voie de desserte, sauf s'il dessert un parking souterrain de 500 m<sup>2</sup> minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article UX-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

##### **17.2. Assainissement des eaux usées**

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



### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

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

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

# Dispositions applicables dans

# les zones à urbaniser

---

## ZONE 2AU

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article 2AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article 2AU2.

#### **Article 2AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

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

#### **Article 2AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

### Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

#### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article 2AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**Article 2AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 2AU-7 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article 2AU-8 : Hauteur des constructions**

Sans objet.

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**Article 2AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Sans objet.

**Article 2AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet.

**Article 2AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

**Article 2AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Sans objet.

**Article 2AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Sans objet.

**Article 2AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

Sans objet.

**Article 2AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

**Article 2AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

Sans objet.

**Article 2AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Sans objet.

## ZONE 1AUX

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article 1AUx-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Rappel :

- Le plan de prévention des risques technologiques s'applique pour partie en zone 1AUx

Sont interdits :

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

#### **Article 1AUx-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Rappel : Le plan de prévention des risques technologiques s'applique pour partie en zone 1AUx

Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
  - dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum par unité foncière ;
  - sans excéder un logement par unité foncière ;
  - ne pas être isolées des autres constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
  - La création d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et réalisées sur l'unité foncière de la construction à laquelle elles sont nécessaires.

### **Article 1AUx-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article 1AUx-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.

4.1.2. Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice, à l'exception des clôtures et des murets supportant l'enseigne de l'activité.

### **Article 1AUx-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

#### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

### **Article 1AUx-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Champ d'application**

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;



- les rampes de garage.

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

## **Article 1AUx-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Article 1AUx-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées et autres édifices techniques industriels ou assimilés ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 18 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article 1AUx-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **9.1. Dispositions générales**

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

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

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

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.4. Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

9.1.5. Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

9.1.6. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de végétation doublée de grillage posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 1,10 mètre.
- La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

**Article 1AUx-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet

**Article 1AUx-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article 1AUx-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

#### **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

12.2.1. La plantation d'un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup> et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées selon les règles suivantes :

| <b>Seuil de surface de stationnement</b>                          | <b>Exigence</b>                  | <b>Equivalence</b>     |
|---|----------------------------------|------------------------|
| 50 à 500 m <sup>2</sup><br>(1 à 20 places)                        | 1 arbre* pour 50 m <sup>2</sup>  | 1 arbre* pour 2 places |
| Plus 500 m <sup>2</sup> à 2000 m <sup>2</sup><br>(21 à 80 places) | 1 arbre* pour 100 m <sup>2</sup> | 1 arbre* pour 4 places |
| Au-delà de 2000 m <sup>2</sup><br>(plus de 80 places)             | 1 arbre* pour 200 m <sup>2</sup> | 1 arbre* pour 8 places |

\*arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut)

### **Article 1AUx-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Non réglementé.

### **Article 1AUx-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

#### **14.1. Dispositions générales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~14.1.1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.~~

~~14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de~~

~~l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~

~~14.1.3. Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.~~

~~14.1.4. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine terre, plantations, ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).~~

~~14.1.5. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

Les dispositions des articles 14.1.1 à 14.1.5 ci-dessus sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

14.1.6. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.7. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup>, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public ou le milieu naturel.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article 1AUx-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **15.1. Dispositions générales**

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

| Destination de la construction                                       | Norme Plancher (le minimum exigée)   | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|--|------------------------------------|
| <b>Logement</b>  | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement et d'1 place par logement en zone 1                             | Pas de norme plafond               |
| <b>Bureaux</b>   | 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond               |
| <b>Artisanat et commerces de détail</b>                              | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la vente  | Pas de norme plafond               |
| <b>Restauration</b>  | 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond               |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | Pas de norme plafond.              |
| <b>Commerce de gros</b>  | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Pas de norme plafond.              |
| <b>Industrie</b>   | 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par employé   | Pas de norme plafond.              |
| <b>Entrepôt</b>  | 1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 20 000 m <sup>2</sup> , puis 1 place pour 800 m <sup>2</sup> au-delà, avec au minimum 1 place par employé | Pas de norme plafond               |

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissements d'enseignement</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |
|---|--|----------------------|

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| <b>Autres équipements recevant du public</b>      |   |                      |
| <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> | 6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques<br>1,5 place pour 10 lits pour les unités de psychiatrie | Pas de norme plafond |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction  | Norme Plancher (minimum)  |
|---|---|
| <b>Logement</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +). |
| <b>Bureaux</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau   |
| <b>Artisanat et commerces de détail</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail   |
| <b>Restauration</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration   |
| <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>                      | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration   |
| <b>Commerce de gros</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| <b>Cinéma</b>   | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 10 fauteuils  |
| <b>Industrie</b>  | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| <b>Entrepôt</b>   | 1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de plancher   |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de   |



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p><b>Equipements sportifs</b></p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p> | <p>l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p> |
| <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p>   | <p>1 place (1,50 m<sup>2</sup>) pour 10 élèves</p>  |

### 15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

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

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

- Pour les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

Ou les caractéristiques suivantes

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article 1AUx-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

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

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres pour une voie à un seul sens de circulation (dont 1,50 m de trottoirs) et 8 mètres pour une voie à double-sens de circulation (dont 2X1,50 m de trottoirs) ;
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. S'agissant des voies départementales :

- La création d'accès riverain est interdite ;
- Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
- Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article 1AUX-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées**

17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

17.2.3. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, tous les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

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

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

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

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

# Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

---

## ZONE A

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A2.
- Toute construction dans une bande de 50 mètres depuis les massifs forestiers de plus de 100 ha repérée au document graphique.

#### **Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

#### **Zone A et tous secteurs**

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 mètre de hauteur pour les exhaussements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.

### **Zone A, sauf secteurs A1, A2, A3, A4**

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;
  - dans la limite d'une construction par exploitation.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations hébergement hôtelier et touristique, et restauration ainsi que les commerces en lien avec l'activité agricole, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Pour les bâtiments de la ferme de Combreaux, seule la destination logement est autorisée à l'occasion du changement de destination.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ;
  - dans un périmètre de 10 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

### **Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

- Dans le **secteur A1**, les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif existants.
- Dans le **secteur A2**, les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Dans le **secteur A3**, les constructions, installations et aménagements nécessaires à la distribution énergétique.
- Dans le **secteur A4**, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité équestre ainsi que les hébergements liés.

### **Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- des voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- des emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

##### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges de la Marsange, du ru des Boissières et du ru de Madereau.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

##### **4.2. Dispositions particulières**

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

#### **Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 8,00 mètres de toutes limites séparatives.

### **5.2. Dispositions particulières**

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

5.2.2. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, le retrait est ramené à 5 mètres minimum.

## **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

### **6.1. Dispositions générales**

Non réglementé, à l'exception des secteurs A1, A2, A3 et A4.

7.1.1. Dans le **secteur A1**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le **secteur A2**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.3. Dans le **secteur A3**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.



7.1.4. Dans le **secteur A4**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Article A-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale totale des constructions à destination d'habitation est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage.

8.1.2. La hauteur maximale totale des autres constructions est fixée à 15 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

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

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

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **9.1. Dispositions générales**

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

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.4. Toitures :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

9.1.5. Clôtures :

- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm minimum).
- Les murs et murets sont interdits.
- La clôture ne peut être opacifiée que par une haie vive.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié du linéaire de clôture existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.

## **9.2. Dispositions particulières**

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

## **Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

### **10.1. Dispositions générales**

- 10.1.1. La démolition des bâtiments patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- 10.1.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.
- 10.1.3. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine exceptionnel ou remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

### **10.2. Dispositions particulières**

- 10.2.1. Patrimoines dits exceptionnels :
- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite ;
  - Sauf disposition contraire de l'article A-2, l'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades secondaires, et dans la limite d'une extension par bâtiment ;
  - La surélévation des constructions est interdite.
- 10.2.2. Patrimoines dits remarquables :
- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
  - La surélévation des constructions est interdite.

## **Article A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Île-de-France.
- 12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
- 12.2.3. Les nouveaux bâtiments techniques agricoles de plus de 50 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la plantation d'un rideau d'arbres. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une largeur minimale de 3 mètres.
- 12.2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

### **Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.2. Dispositions générales**

- 13.2.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm minimum) pour permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons).

#### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.2.1. L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- 13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- 13.2.3. Aucune construction n'est autorisée.
- 13.2.4. Si le périmètre identifié est constitutif d'un bassin de rétention des eaux pluviales nécessaire à la gestion des eaux pluviales d'une construction ou d'une opération d'ensemble, les travaux d'entretien liés à la gestion hydraulique y sont autorisés.

## **Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~14.1.1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.~~

~~14.1.2. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~

Les dispositions des articles 14.1.1 à 14.1.2 ci-dessus sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **15.1. Dispositions générales**

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

| Destination de la construction  | Norme Plancher (le minimum exigée)  | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|------------------------------------|
| <b>Logement</b>   | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement et d'1 place par logement en zone 1  | Pas de norme plafond               |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1 place par chambre   | Pas de norme plafond               |
| <b>Restauration</b>   | 1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Pas de norme plafond               |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissements d'enseignement</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). | Pas de norme plafond               |
| <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>   | 6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques<br><br>1,5 places pour 10 lits pour les unités de psychiatrie  |                                    |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il

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

| Destination de la construction  | Norme Plancher (minimum)   |
|---|--|
| <b>Logement/Logement social</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +).  |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>  | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique  |
| <b>Restauration</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration  |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b><br><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b><br><b>Salles d'art et de spectacles</b><br><b>Equipements sportifs</b><br><b>Etablissements d'enseignement</b><br><b>Autres équipements recevant du public</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) |

### 15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

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

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

- Pour les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m

- Longueur : 8 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **15.2. Dispositions particulières**

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

- 16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.3. S'agissant des voies départementales :
  - La création d'accès riverain est interdite ;
  - Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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



### **17.2. Assainissement des eaux usées**

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

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)

~~17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

Les dispositions du présent articles sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

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

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

## ZONE N

---

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N2.
- Toute construction dans une bande de 50 mètres depuis les massifs forestiers de plus de 100 repérée au document graphique.

#### **Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

*Rappel au titre du SAGE et de la police de l'eau : tout projet portant sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

#### **Zone N et tous secteurs, sauf secteurs Na et Nzh :**

Sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.

### **Zone N, sauf secteurs Na, Nzh, N1, N2 et N3 :**

- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de **destination** ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement.
- Les destinations habitation, hébergement hôtelier et touristique, et restauration, lorsqu'elles procèdent d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière. La référence est prise par bâtiment en **secteur Nb** en lieu et place de l'unité foncière ;
  - dans un périmètre de 10 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

### **Secteur Na :**

Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;

La réfection des bâtiments existants, sans création de surface de plancher supplémentaire.

### **Secteur Nzh :**

Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

### **Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (N1, N2 et N3) :**

- Dans le **secteur N1**, lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares :
  - la création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables et d'habitations légères de loisirs ;
  - la réfection des constructions à destination d'habitation existantes, sans création de surface de plancher supplémentaire ;
  - les constructions à destination de restauration, d'artisanat et commerce de détail et d'équipements sportifs nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

- Dans le **secteur N2**, lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares :
  - l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables
  - la réfection des constructions à destination d'habitation existantes, sans création de surface de plancher supplémentaire
- Dans le **secteur N3**, lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces boisés et qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux mares, les constructions, installations et aménagements à destination :
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - d'hébergement,
  - de logement, dès lors que la création de logement est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des établissements ou installations.

### **Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées publiques, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article 4 (aussi longtemps que la voirie n'a pas été classée dans le domaine public). Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

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

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

#### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 15,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis des berges de la Marsange, du ru des Boissières et du ru de Madereau.
- 4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

#### **4.2. Dispositions particulières**

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

### **Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

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

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

#### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives.
- 5.1.2. Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 10,00 mètres.

#### **5.2. Dispositions particulières**

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

Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

5.2.2. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, le retrait est ramené à 5 mètres minimum.

### **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article N-7 : Emprise au sol des constructions**

#### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

#### **7.1. Dispositions générales**

Non réglementé, à l'exception des secteurs N1, N2, N3 et Na.

7.1.1. Dans le **secteur N1**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le **secteur N2**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le **secteur N3**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.3. Dans le **secteur Na**, aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.

### **Article N-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

#### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. A l'exception du secteur N3, la hauteur maximale totale des constructions est fixée à 10 mètres.

8.1.2. Dans le secteur N3, la hauteur maximale totale des constructions est fixée à 12 mètres.

#### **8.2. Dispositions particulières**

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

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

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

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **9.1. Dispositions générales**

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

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.4. Toitures :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

9.1.5. Clôtures :

- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm minimum).
- Les murs et murets sont interdits.
- La clôture ne peut être opacifiée que par une haie vive.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié du linéaire de clôture existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.

#### **9.2. Dispositions particulières**

#### 9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

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

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

### **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

#### **10.1. Dispositions générales**

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

10.1.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.

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

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

#### **10.2. Dispositions particulières**

10.2.1. Patrimoines dits exceptionnels :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite ;



- Sauf disposition contraire de l'article A-2, l'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades secondaires, et dans la limite d'une extension par bâtiment (sauf en zone N et A) ;
- La surélévation des constructions est interdite.

10.2.2. Patrimoines dits remarquables :

- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- La surélévation des constructions est interdite.

### **Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Île-de-France.
- 12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
- 12.2.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux activités ferroviaires.

### **Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

- 13.1.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm minimum) pour permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons).

### **Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

#### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme à la carte de zonage des eaux pluviales du schéma directeur de l'assainissement communal. Aucun apport nouveau d'eaux pluviales ne peut être réalisé dans les périmètres mentionnés.

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

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 15.1. Dispositions générales

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

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

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

| Destination de la construction      | Norme Plancher (le minimum exigée)   | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| Logement                            | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement et d'1 place par logement en zone 1 | Pas de norme plafond.              |
| Hébergement hôtelier et touristique | 1 place par chambre  | Pas de norme plafond.              |
| Restauration                        | 1 place / 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Pas de norme plafond.              |

|  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| <p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p><b>Equipements sportifs</b></p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p> | <p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p> | <p>Pas de norme plafond</p> |
| <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p>   | <p>6 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques</p> <p>1,5 places pour 10 lits pour les unités de psychiatrie</p>  |                             |

### 15.1.2. Normes de stationnement des vélos

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

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

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

| Destination de la construction             | Norme Plancher (minimum)  |
|--|---|
| <b>Logement</b>                            | 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement, sans être inférieur à 0,75 m <sup>2</sup> par logement (T1/T2) et à 1,5 m <sup>2</sup> par logement (T3 et +). |
| <b>Hébergement hôtelier et touristique</b> | 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Restauration</b>   | 1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration  |
| <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) |
| <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |  |
| <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>   |  |
| <b>Salles d'art et de spectacles</b>  |  |
| <b>Equipements sportifs</b>   |  |
| <b>Etablissements d'enseignement</b>  |  |
| <b>Autres équipements recevant du public</b>  |  |

### 15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

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

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

- Pour les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

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

Ou les caractéristiques suivantes

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### 15.2. Dispositions particulières

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

### Section 3 : Equipements et réseaux

#### **Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

- 16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 16.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 16.3. S'agissant des voies départementales
  - La création d'accès riverain est interdite ;
  - Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

##### **17.2. Assainissement des eaux usées**

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

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

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

**(Mise à jour de ce chapitre par arrêté municipal n°2022/067 en date du 12 mai 2023 suite à l'approbation du nouveau schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement approuvé le 30 mars 2022)**

~~17.3.1. La régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1 l/s/hectare pour une pluie d'occurrence décennale.~~

Les dispositions du présent article sont caduques.

La réglementation de cette partie est renvoyée à l'article 5.2 du règlement pluvial de la notice de zonage du nouveau schéma directeur d'assainissement

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

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

# Annexes au règlement

---

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| N° | Désignation  | Bénéficiaire | Superficie            |
|----|--|--------------|-----------------------|
| 1  | Liaison douce Nord-Sud le long de la Marsange - tronçon 1                                | Commune      | 2 108 m <sup>2</sup>  |
| 2  | Liaison douce Nord-Sud le long de la Marsange - tronçon 2                                | Commune      | 2 860 m <sup>2</sup>  |
| 3  | Liaison douce Nord-Sud le long de la Marsange - tronçon 3                                | Commune      | 1 193 m <sup>2</sup>  |
| 4  | Liaison douce Nord-Sud le long de la Marsange - tronçon 4                                | Commune      | 221 m <sup>2</sup>    |
| 5  | Liaison douce Nord-Sud le long de la Marsange - tronçon 5                                | Commune      | 11 589 m <sup>2</sup> |
| 6  | Liaison douce Nord-Sud le long de la Marsange - tronçon 6                                | Commune      | 1 191 m <sup>2</sup>  |
| 7  | Liaison douce Nord-Sud le long de la Marsange - tronçon 7                                | Commune      | 1 174 m <sup>2</sup>  |
| 8  | Liaison douce entre Tournan-en-Brie et Favières  | Commune      | 891 m <sup>2</sup>    |
| 9  | Liaison douce entre la route des Favières et la sente des Carreaux                       | Commune      | 1 272 m <sup>2</sup>  |
| 10 | Liaison douce entre la Marsange et la sente des Carreaux                                 | Commune      | 923 m <sup>2</sup>    |
| 11 | Liaison douce entre Moulin à Vente et la Marsange  | Commune      | 246 m <sup>2</sup>    |
| 12 | Liaison douce entre les chemins de Villemigeon et des Prés Bataille                      | Commune      | 5 919 m <sup>2</sup>  |
| 13 | Cheminement piéton le long du ru des Boissières entre Tournan-en-Brie et Favières        | Commune      | 729 m <sup>2</sup>    |
| 14 | Aménagement d'un espace vert à l'angle du chemin d'Origny et de l'Allée d'Armainvilliers | Commune      | 2 957 m <sup>2</sup>  |
| 15 | Liaison douce entre l'allée d'Armainvilliers et la rue Jules Lefèvre                     | Commune      | 371 m <sup>2</sup>    |
| 16 | Liaison douce entre la rue Georges Clémenceau et la rue Jules Lefèvre                    | Commune      | 157 m <sup>2</sup>    |



## LISTE DU PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ

| Éléments de paysage bâti - Bâtiments de qualité   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|    | <b>Identifiant : 1</b>                |
|   | <b>Localisation : 1, rue de Paris</b> |
|   | <b>Section : AI</b>                   |
|   | <b>Parcelles : 292</b>                |
| <b>Description : Commerce avec habitation en étage</b>  |                                       |
| Structure : R+1+C, toiture 2 pans, 5 travées régulières à l'étage avec alignement des fenêtres et fenêtres de toit, traitement du rez-de-chaussée partiellement encastré en pierres de taille avec vitrine commerciale, traitement lisse de l'étage et corniches marquées |                                       |
| Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit sur maçonnerie, brique, tuile  |                                       |

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|   | <b>Identifiant : 2</b>                |
|  | <b>Localisation : 3, rue de Paris</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                   |
|  | <b>Parcelles : 108</b>                |
| <p><b>Description : Petit immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+2+C, toiture 2 pans ; composition symétrique en deux travées ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; linteaux arqués, encadrements, chainages et frises en brique ; corniche avec modénatures</p> <p>Matériaux et revêtement : enduits ciment et peint, brique, tuile</p>  |                                       |
| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |                                       |
|   | <b>Identifiant : 3</b>                |
|  | <b>Localisation : 5, rue de paris</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                   |
|  | <b>Parcelles : 109</b>                |
| <p><b>Description : Petit immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+2+C, toiture 2 pans ; composition symétrique en deux travées irrégulières (fenêtres différentes entre le premier et second étage) ; garde-corps Art Nouveau au troisième niveau, encadrements marqués, corniche épaisse et travaillée soulignant la toiture</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p> |                                       |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |   |
|---|---|
|    | <p><b>Identifiant : 4</b></p>                 |
|   | <p><b>Localisation : 7, rue de Paris</b></p>  |
|   | <p><b>Section : AI</b></p>                    |
|   | <p><b>Parcelles : 111</b></p>                 |
| <p><b>Description : Petit immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+2+C, toiture 2 pans ; composition marquée par trois travées centrales ; encadrements, linteaux et chaînes d'angle soulignés avec un enduit clair ; remplissage en brique ; lucarne-pignon centrale en brique ; écussons ornant les trois travées, rez-de-chaussée en enduit simple clair avec corniche à moulure</p> <p>Matériaux et revêtement : brique, enduit clair, tuile</p> |   |
| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |   |
|    | <p><b>Identifiant : 5</b></p>                 |
|   | <p><b>Localisation : 20, rue de Paris</b></p> |
|   | <p><b>Section : AI</b></p>                    |
|   | <p><b>Parcelles : 130</b></p>                 |
| <p><b>Description : Petit immeuble avec commerce</b></p> <p>Structure : R+2+C, toiture 2 pans ; composition asymétrique ; encadrements, chaînes d'angle et rez-de-chaussée en pierre de taille ; niveaux marqués par des corniches à moulures variées, gardes corps travaillés en ferronnerie, écusson central au dernier niveau, enseignes intégrées en façade</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit projeté, tuile</p>                                  |   |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 6**

**Localisation : 9-11 rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 111**

**Description : Maison de ville avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition symétrique ; encadrements, chaînes d'angle et rez-de-chaussée enduits ; niveaux marqués par des corniches à moulure, remplissage en pierres meulière/grès à l'étage, fenêtres de toit

Matériaux et revêtement : enduit, meulière/grès, tuiles

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 7**

**Localisation : 13, rue de Paris**



**Section : AI**

**Parcelles : 388**


**Description : Maison de ville avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition différenciée entre les niveaux ; linteaux maçonnés, meulières apparentes en étage, habillage récent en rez-de-chaussée (plaquage), lucarnes à croupe

Matériaux et revêtement : meulière, tuile

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|--|--|
|   | <b>Identifiant : 8</b>                 |
|  | <b>Localisation : 21, rue de Paris</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                    |
|  | <b>Parcelles : 117</b>                 |
| <b>Description : Immeuble avec commerce</b>  |  |
| <p>Structure : R+1+C, toitures 2 pans ; immeuble d'angle avec façades sur rue à trois et quatre travées comprenant un alignement des fenêtres et des lucarnes-pignons ; façades en pierre meulière avec encadrements des ouvertures maçonnés (blancs), corniche à moulure soulignant la toiture</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p> |  |
| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|   | <b>Identifiant : 9</b>                 |
|  | <b>Localisation : 23, rue de Paris</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                    |
|  | <b>Parcelles : 342</b>                 |
| <b>Description : Petit immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b>  |  |
| <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition symétrique ; rez-de-chaussée enduit, étage en meulières avec des encadrements maçonnés ; corniches et chéneau marquant les niveaux, lucarnes-frontons</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p>  |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 10</b>                |
|   | <b>Localisation : 25, rue de Paris</b> |
|   | <b>Section : AI</b>                    |
|   | <b>Parcelles : 342</b>                 |
| <p><b>Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+2+C, toiture 4 pans ; composition symétrique régulière en quatre travées ; rez-de-chaussée enduit, étages en grès/meulière avec encadrements et allèges maçonnés et enduits ; corniche à moulures soulignant la toiture, double lucarne-pignon centrale et fenêtres de toit</p> <p>Matériaux et revêtement : grès/meulière, enduit, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 11</b>                |
|   | <b>Localisation : 27, rue de Paris</b> |
|   | <b>Section : AI</b>                    |
|   | <b>Parcelles : 262</b>                 |
| <p><b>Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition régulière en sept travées avec alignement des fenêtres et lucarnes-pignons ; traitement varié du rez-de-chaussée en fonction des devantures commerciales successives, étage en grès/meulière avec des encadrements de fenêtre enduits marqués ; corniche à moulures soulignant les niveaux</p> <p>Matériaux et revêtement : parement divers, grès/meulière, enduit, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 12</b>                |
|   | <b>Localisation : 29, rue de Paris</b> |
|   | <b>Section : AI</b>                    |
|   | <b>Parcelles : 124</b>                 |
| <p><b>Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 3 pans ; composition en trois travées avec alignement des fenêtres et lucarnes-pignons ; traitement du rez-de-chaussée avec vitrine en enduit, étage en grès/meulière avec des encadrements de fenêtre enduits marqués ; corniche à moulure soulignant les niveaux</p> <p>Matériaux et revêtement : grès/meulière, enduit, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 13</b>                        |
|   | <b>Localisation : 31-33 et 35 rue de Paris</b> |
|   | <b>Section : AI</b>                            |
|   | <b>Parcelles : 125</b>                         |
| <p><b>Description : Immeuble avec commerce</b></p> <p>Structure : R+2+C, toitures 6 pans à arrêtes ; immeuble d'angle formant un L avec deux façades à 6 travées sur l'espace public ; alignement des fenêtres avec un traitement uniforme des encadrements et allèges en enduit, façades en meulière ; rez-de-chaussée avec parement de style pierre de taille avec succession de fenêtres et de vitrines commerciales ; doubles lucarnes-pignons centrés ; corniche à moulures soulignant la toiture</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p> |  |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 14**

**Localisation : 37, rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 283**

**Description : Petit immeuble d'angle**

Structure : R+2+C, toiture 4 pans ; composition symétrique en deux travées ; chaînes d'angle, linteaux et encadrements marqués en pierre de taille ; corniches soulignant les niveaux sur la façade principale ; trace d'une ancienne enseigne en rez-de-chaussée ; cheminées en briques

Matériaux et revêtement : brique, pierre de taille, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 15**

**Localisation : 38, rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 154**

**Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition symétrique autour d'une travée principale centrée comportant une triple fenêtre et une double porte à arc ; encadrements soulignés par de la brique ; façade enduite et rez-de-chaussée de type pierre de taille ; lucarnes-pignons ; corniches soulignant les niveaux

Matériaux et revêtement : brique, enduit, tuile



**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 16-17**

**Localisation : 40-42, rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 153**

**Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans et pans secondaires ; composition asymétrique avec deux travées identiques (superposition de deux fenêtres et d'une lucarne-pignon) + une travée en R+1+C avec triple fenêtre et volume saillant en toiture ; façade enduite et rez-de-chaussée avec devanture commerciale plaquée ; corniches soulignant les niveaux ; plaquage bois des frontons de lucarnes-pignons

Matériaux et revêtement : enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 18**

**Localisation : 44, rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 152**

**Description : Maison de ville avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans et pans secondaires ; composition symétrique avec traitement de la façade en pignon/fronton ; façade enduite avec des fenêtres simples ; corniches marquant le pourtour de la façade et soulignant le premier étage

Matériaux et revêtement : enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 19**

**Localisation : 46, rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 151**

**Description : Maison de ville avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans et pans secondaires ; composition symétrique autour d'une travée centrale en R+2+C (volume saillant en toiture), de part et d'autre des travées simples à une seule fenêtre surmontée d'une fenêtre de toit ; façade enduite ; corniches soulignant le premier étage et la toiture

Matériaux et revêtement : enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 20**

**Localisation : 48, rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 150**

**Description : Maison de ville avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition symétrique ; lucarne-fronton centrale imposante en arc de cercle, fenêtres de toit ; façade enduite avec fenêtres simples, rez-de-chaussée avec parement de style pierre de taille ; corniches soulignant les niveaux

Matériaux et revêtement : enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 21**

**Localisation : 50, rue de Paris**

**Section : AI**

**Parcelles : 149**

**Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+2+C, toiture 4 pans ; composition symétrique, immeuble d'angle avec deux façades similaires sur rue, l'une avec une travée centrale comportant une porte surmontée d'un fronton et d'œil de bœufs en étages, l'autre avec une travée centrale comportant une porte surmontée d'un fronton différent et sur les étages aveugles une modénature unique, de part et d'autre des travées simples avec fenêtres alignées ; corniches à moulures colorées marquant le rez-de-chaussée et la toiture.

Matériaux et revêtement : enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 22**

**Localisation : 6, rue de provins**


**Section : AI**

**Parcelles : 105**

**Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition asymétrique avec une travée principale (fenêtre large et double lucarne à croupe), trois travées simples (fenêtre et lucarne-pignon), une travée avec œil de bœuf ; rez-de-chaussée avec vitrines et remplissage d'apparence pierre de taille ; étage en meulière et encadrements des ouvertures marqués par de la brique ; corniches marquant les niveaux

Matériaux et revêtement : pierre de taille, meulière, brique, tuile

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |   |
|---|---|
|    | <b>Identifiant : 23</b>                 |
|   | <b>Localisation : 8, rue de Provins</b> |
|   | <b>Section : AI</b>                     |
|   | <b>Parcelles : 104</b>                  |
| <p><b>Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition asymétrique avec une travée principale (fenêtre large et double lucarne à croupe), trois travées simples (fenêtre et lucarne-pignon), une travée avec œil de bœuf ; rez-de-chaussée avec vitrines et remplissage d'apparence pierre de taille ; étage en meulière et encadrements des ouvertures marqués par de la brique ; corniches marquant les niveaux</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, meulière, brique, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 24</b>                  |
|   | <b>Localisation : 10, rue de Provins</b> |
|   | <b>Section : AI</b>                      |
|   | <b>Parcelles : 103</b>                   |
| <p><b>Description : Immeuble avec rez-de-chaussée commercial</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; composition symétrique avec une travée principale (fenêtre large et double lucarne à croupe), deux travées simples (fenêtre et lucarne-pignon) ; rez-de-chaussée d'apparence pierre de taille avec vitrines ; étage en meulière et encadrements des ouvertures marqués par de la brique ; corniches marquant les niveaux</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, meulière, brique, tuile</p> |  |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 25**

**Localisation : 12-14, rue de Provins**

**Section : AI**

**Parcelles : 101**

**Description : Maison de ville avec rez-de-chaussée commercial**

Structure : R+1+C, toiture Mansart, composition symétrique, encadrements et sous-bassement marqués par un enduit blanc contrasté ; rez-de-chaussée avec vitrine commerciale et briquettes ; lucarnes-frontons ; corniche soulignant la toiture

Matériaux et revêtement : enduit, brique, ardoise

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 26**

**Localisation : 13, rue de Provins**


**Section : AI**


**Parcelles : 359**

**Description : Immeuble et commerce**

Structure : R+2, toiture 2 pans, corniches et débords de toit en encorbellement, modénatures et garde-corps Art Nouveau, porte cochère, volet bois

Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 27</b>                  |
|   | <b>Localisation : 21, rue de Provins</b> |
|   | <b>Section : AH</b>                      |
|   | <b>Parcelles : 08</b>                    |
| <p><b>Description : Maison de maître</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture Mansart, composition symétrique à 5 travées, entrée centrale avec perron, garde-corps travaillés en ferronnerie, corniches, lucarnes-frontons et œil de bœuf alternés, clôture en pierre et grille à barreaudage vertical</p> <p>Matériaux et revêtement : enduit, ardoise</p> |  |

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 28</b>                  |
|   | <b>Localisation : 50, rue de Provins</b> |
|   | <b>Section : AH</b>                      |
|   | <b>Parcelles : 226</b>                   |
| <p><b>Description : Maison de ville</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans, composition asymétrique à 4 travées ; rez-de-chaussée en briques claires avec linteaux et corniche à modénatures, porte à fronton ; garde-corps en ferronnerie travaillés ; étage en enduit projeté et encadrements de fenêtres marqués par enduit lisse ; lucarnes à croupe</p> <p>Matériaux et revêtement : brique, enduit, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 29</b>                     |
|  | <b>Localisation : 23-25, rue de provins</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                         |
|  | <b>Parcelles : 411-412</b>                  |
| <p><b>Description : Immeuble</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans, composition symétrique à 4 travées ; rez-de-chaussée en pierres de taille avec porche d'entrée ; garde-corps en ferronnerie à motifs floraux ; étage en enduit et linteaux en relief ; chaines d'angle en pierre de taille, corniches à moulure marquant les niveaux</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 30</b>                  |
|   | <b>Localisation : 58, rue de provins</b> |
|   | <b>Section : AH</b>                      |
|   | <b>Parcelles : 394</b>                   |
| <p><b>Description : Immeuble</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture Mansart, composition symétrique à 5 travées avec superposition de fenêtres et lucarnes ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; encadrements de fenêtres marqués par moulures ; chaines d'angle en pierre de taille, corniches à moulures soulignant le toit ; balcon central à encorbellement avec modénatures</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit, ardoise</p> <p>Nota : inscription plaque « Don de M. Louis ROYER »</p> |  |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 31**

**Localisation : 25, rue de la Madeleine**

**Section : AH**

**Parcelles : 296**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans à débordements + pans secondaires, composition asymétrique à trois travées (une travée traitée en pignon avec portail, deux travées similaires avec atelier en rez-de-chaussée) ; étage en meulières apparentes et enduit entre le toit et le haut des fenêtres ; linteaux encadrés de briquettes avec décors en terre cuite ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; lucarnes à deux pans

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 32**

**Localisation : 27-29, rue de la Madeleine**

**Section : AH**

**Parcelles : 126-127**

**Description : Maison de ville de type faubourienne**

Structure : R+C, toiture 2 pans à débordements + pans secondaires, composition asymétrique, jeu de deux volumes et de décrochés, façades simples enduites ; lucarnes à croupe

Matériaux et revêtement : enduit, tuile



**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 33**

**Localisation : 2, rue de Melun**

**Section : AH**

**Parcelles : 422**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+1+C surélevés, toiture 4 pans à débordements, composition symétrique ; maison d'angle avec deux façades similaires sur rue ; façades en meulières et sous-bassement en pierres jointoyées avec soupiraux, linteaux et encadrements soulignés de briques ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; corniche à modénature

Matériaux et revêtement : pierre/meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 34**

**Localisation : 33, rue de la Madeleine**

**Section : AI**

**Parcelles : 129**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans, composition symétrique autour d'une travée centrale différente ; façade en meulières avec sous-bassement enduit, linteaux maçonnés apparents ; lucarnes à deux pans ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; corniche contrastante à moulures

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 35**

**Localisation :** 2, rue de la Madeleine/1 rue de Melun

**Section : AH**

**Parcelles : 305**

**Description : Auberge de la Tourelle**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans + pans secondaires, bâtiment asymétrique à l'angle de deux rues, repérable à sa tourelle circulaire ; façades en meulières jointoyées et en enduit projeté ; linteaux apparents en bois ; marquise en verre ; jardinet avec clôture à barreaudage

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile, zinc

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel**



Château



Chapelle

**Identifiant : 36**

**Localisation : Combreux- Château**

**Section : C**

**Parcelles : 14-15-16-17-270-295**

**Description : Château, chapelle, cours extérieures**

**A protéger : le château, la chapelle, la Cour dite du « Pas de géant », la cour « St Vincent de Paul »**

**Château :**

Structure : R+2+C, toiture 2 pans + pans secondaires, composition symétrique à douze travées dont deux principales en avancée avec un fronton à corniches ; rez-de-chaussée surligné par une corniche ; chaînes d'angle marquées avec des pierres de taille ; travées marquées par des modénatures verticales ; fenêtres de toit

Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit, ardoise

Chapelle néo-classique sur plan rectangulaire s'ouvrant par un péristyle à colonnes doriques, façade principale à double fronton, corniches et frises colorées sur l'ensemble du pourtour, base avec emmarchements, bâtiment enduit

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 37**

**Localisation : Ferme de Combreux**

**Section : C**

**Parcelles : 274-275-276-278**



**Description : Ferme briarde du XVII (+ bâtiments antérieurs)**

Structure : Ferme fermée à plan carré, organisée autour d'une grande cour centrale, accessible par un porche sur colonnes de pierres. La majorité des bâtiments sont en R+C avec des toits à doubles pentes, mais les angles et les parties centrales sont marquées par des bâtiments en R+1+C avec des toits à 4 pans à fortes pentes. Les façades alternent entre pierres apparentes et enduites. Les linteaux et encadrement de fenêtres sont généralement marqués.

Matériaux et revêtement : pierres, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 38**

**Localisation : Ferme de Bourgognerie**

**Section : C**

**Parcelles : 222**

**Description : Ferme briarde**

Structure : Les bâtiments s'organisent autour d'une cour carrée et forment un ensemble fermé. On y distingue la maison de maître, une tourelle, des hangars et des dépendances. Un hangar indépendant est construit au Sud. La ferme est accessible par un grand portail sous porche. Les bâtiments en pierres sont généralement en R+C ou R+1+C avec des toits à doubles pentes de hauteur variable. Les linteaux et encadrements de fenêtres se détachent par des encadrements maçonnés de couleurs claires contrastées.

Matériaux et revêtement : pierre, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel**



**Identifiant : 39**

**Localisation : Ferme de la Motte Champrose**

**Section : AN**

**Parcelles : 11-33**

**Description : Ferme briarde**

Structure : La ferme se structure en deux ensembles de bâtiments séparés par une voie d'accès privée. Au Sud, les bâtiments forment un L ouvert sur une cour centrale. Au Nord, les bâtiments s'organisent autour d'une double cour carrée et sont ponctuellement détachés offrant des ouvertures dans les façades bâties. Un porche couvert permet d'accéder à la cour principale. On y trouve aussi une tour et des douves de l'époque féodale. Les bâtiments en meulière sont généralement en R+C ou R+1+C avec des toits à doubles pentes de hauteur variable.

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 40</b>                 |
|  | <b>Localisation : Fermes Les Jarrys</b> |
|  | <b>Section : ZI</b>                     |
|  | <b>Parcelles : 11</b>                   |
| <b>Description : Ferme</b>   |   |
| <p>Structure : Les bâtiments principaux de la ferme forment un U et s'organisent autour d'une cour centrale. A ceux-ci s'ajoutent une maison de maître en meulière à R+1+C et divers hangars. Les bâtiments d'exploitations sont en pierre à R+C de hauteur variable. Les toits à doubles pentes sont en tuiles et ponctuellement en tôle.</p> |   |
| <p>Matériaux et revêtement : pierre/meulière, tôles, tuile</p>   |   |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 41**

**Localisation : Ferme de Courcelle**

**Section : ZL**

**Parcelles : 18-23**

**Description : ferme de type briarde datant du XVe siècle**

Structure : Il s'agit d'une ferme-îlot organisée principalement autour d'une cour centrale carrée. Des bâtiments complémentaires forment un U. Un porche permet d'accéder à la cour principale. La maison de maître et les dépendances anciennes qui alternent entre R+C et R+1+C sont en pierres. Se sont ajoutés des hangars métalliques. Les toitures sont à double pente.

Matériaux et revêtement : pierre, tôle métallique, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 42**

**Localisation : Ferme de Villé**

**Section : AL**


**Parcelles : 21-22**


**Description : ferme briarde**


Structure : La ferme-îlot se structure autour d'une vaste cour carrée, tenue par des bâtiments continus en R+1+C. Un grand porche inscrit dans le volume bâti permet d'accéder à la ferme. Partiellement enduits, les murs sont en pierre. Aux bâtiments agricoles s'ajoute la maison de maître.


Matériaux et revêtement : pierre, enduit, tuile



| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable                                   |  |
|---|--|
|  | <b>Identifiant : 43 ?</b>                  |
|   | <b>Localisation : la Croix Saint-Marre</b> |
|   | <b>Section : Domaine public</b>            |
|   | <b>Parcelles :</b>                         |
| <p><b>Description : Croix</b><br/>Pierre surmontée d'une croix en fer forgé</p>   |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 44</b>   |
|  | <b>Localisation : Monument aux victimes du bombardement du 22 juin 1944 (cimetière)</b> |
|  | <b>Section : -</b>  |
|  | <b>Parcelles : -</b>  |
| <p><b>Description : Monuments aux morts</b><br/>Monument inscrit sur un plan rond, au centre duquel se trouve une colonne reposant sur un sous-bassement et surmontée d'une croix en fer forgé</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|--|--|
|   | <b>Identifiant : 45</b>                              |
|  | <b>Localisation :</b> Fontaine à Vasque rue de Paris |
|  | <b>Section :</b> Domaine public                      |
|  | <b>Parcelles :</b> -                                 |
| <p><b>Description : Fontaine</b></p> <p>Fontaine à deux vasques montés sur une colonne en fonte, disposée au centre d'un bassin circulaire en pierre</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 46</b>                             |
|  | <b>Localisation :</b> 4, place Edmond de Rothschild |
|  | <b>Section :</b> AI                                 |
|  | <b>Parcelles :</b> 42                               |
| <p><b>Description : Maison de ville</b></p> <p>Structure : R+1+attique/comble ; toiture 2 pans ; mur pignon en pierres ; façade en meulière sur laquelle se détache les corniches de chaque niveau, encadrements de fenêtres et sous-bassement enduits de blanc ; porte d'entrée surmontée d'un fronton et encadrée de modénatures ; garde-corps travaillés en ferronnerie</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre/meulière, enduit, tuile</p> |   |

**Éléments de paysage bâti – Bâtiment exceptionnel**



**Identifiant : 47**

**Localisation : Tours de l'Hôtel de Ville**

**Section : AI**

**Parcelles : 45**

**Description :**

Structure : R+2+C ; plan en L avec une alternance de tourelles et de porches surmontés de 1 ou 2 niveaux ; un porche en arc brisé, murs en grès/meulière et encadrements en pierres de tailles ; corniches marquant les différents niveaux.

Matériaux et revêtement : grès/meulière, pierre de taille, tuile

Nota : inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 48**

**Localisation : 8, place Edmond de Rothschild**

**Section : AI**

**Parcelles : 41**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+1+C ; toiture 4 pans ; façade principale en meulières sur laquelle se détachent les corniches de chaque niveau, encadrements de fenêtres et sous-bassement enduits (couleur claire) ; façades latérales enduites ; clôture maçonnée

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 49**

**Localisation : Eglise Sain-Denis**

**Section : AI**

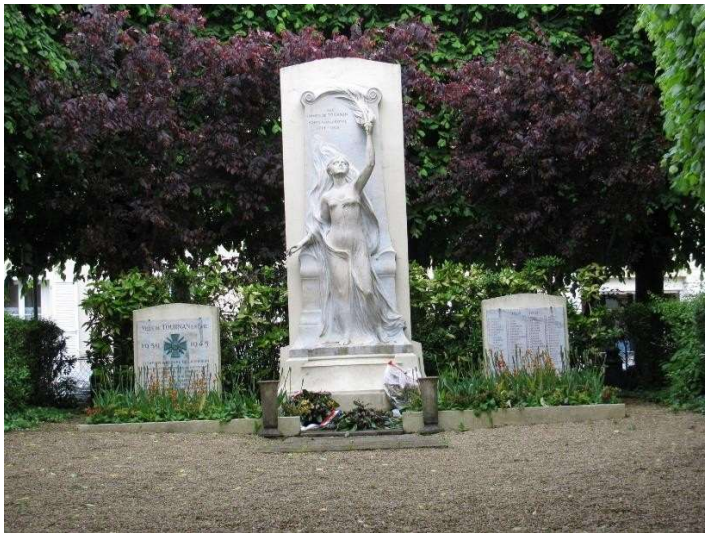
**Parcelles : 19**

**Description : Eglise, seconde moitié du XXe siècle**

Structure : église sans transept construite en moellons durs du pays, couverte en cuivre. La nef est plafonnée en lames de pin. Le clocher abrite quatre cloches

Matériaux et revêtement : moellons durs, cuivre, pin

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 50**

**Localisation : Monuments aux morts**

**Section : Domaine public**

**Parcelles :**

**Description : Monuments aux morts**

Sculpture figurative sur socle

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 51**

**Localisation : 2 rue des Ecoles**

**Section : AI**

**Parcelles : 17**

**Description : Maison de ville avec cour et jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; façades en meulières sur lesquelles se détachent les chaînes d'angle, les corniches de chaque niveau, les encadrements de fenêtres et le sous-bassement maçonnés enduits de blanc ; fenêtres avec frontons et modénatures ; mur d'enceinte en pierre et portail avec pilastres maçonnés

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 52**

**Localisation : Borne Royale rue des Ecoles**

**Section : Domaine public**

**Parcelles :**

**Description : Borne sur chaussée**

Plot de grès avec nombre et écusson sculptés

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|--|--|
|   | <b>Identifiant : 53</b>                            |
|  | <b>Localisation : 9, rue du Président Poincaré</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                                |
|  | <b>Parcelles : 196</b>                             |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : Sous-sol/R+C, toiture 2 pans, encadrement des ouvertures, clôture en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre meulière/grès, tuiles</p> |  |

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|--|--|
|   | <b>Identifiant : 54</b>                            |
|  | <b>Localisation : 7, rue du Président Poincaré</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                                |
|  | <b>Parcelles : 195</b>                             |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : Sous-sol/R+1+C, toiture 4 pans, composition symétrique, corniche, outeau avec œil de bœuf, clôture en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuiles</p> |  |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 55**

**Localisation :** 10-12, rue du Président Poincaré

**Section : AI**

**Parcelles : 143**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : Sous-sol/R+1, toiture 2 pans et pans secondaires, garde-corps, auvent maçonné, corniche, clôture en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre meulière/grès, tuiles

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 56**

**Localisation :** 8, rue du Président Poincaré

**Section : AI**

**Parcelles : 144**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : Sous-sol/R+1+C, toiture 4 pans, garde-corps, corniches marquant le toit et le sous-bassement, clôture en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre meulière/grès, tuiles

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|--|--|
|   | <b>Identifiant : 57</b>                            |
|  | <b>Localisation : 5, rue du Président Poincaré</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                                |
|  | <b>Parcelles : 194</b>                             |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : Sous-sol/R+2+C, toiture 2 pans, composition symétrique, trumeaux en briquettes, corniche, lucarnes pignon a fronton triangulaire, clôture en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre meulière/grès, tuiles</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|--|--|
|   | <b>Identifiant : 58</b>                            |
|  | <b>Localisation : 3, rue du Président Poincaré</b> |
|  | <b>Section : AI</b>                                |
|  | <b>Parcelles : 193</b>                             |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : Sous-sol/R+1+C, toiture 4 pans, composition symétrique, corniche, outeau avec œil de bœuf, extension contemporaine en meulière et toit plat, clôture en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuiles</p> |  |



**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 59**

**Localisation : 6, rue du Président Poincaré**

**Section : AI**

**Parcelles : 145**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : Sous-sol/R+1, toiture 4 pans, composition symétrique, garde-corps, auvent maçonné, corniche, clôture en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuiles

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 60**

**Localisation : 4, rue du président Poincaré**

**Section : AI**

**Parcelles : 146**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : Sous-sol/R+C, toiture 2 pans, encadrement des ouvertures en briquettes, clôture en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuiles

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 61**

**Localisation : 2, rue du président Poincaré**

**Section : AI**

**Parcelles : 147**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+2, toiture 3 pans, composition symétrique, garde-corps, encadrement et chaînage en brique, modénatures, frontons sur ouvertures

Matériaux et revêtement : pierre meulière, brique, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 62**

**Localisation : 1, rue du président Poincaré**

**Section : AI**


**Parcelles : 346**

**Description : Commerce**

Structure : R+1+C, toiture 3 pans, composition symétrique, rez-de-chaussée commercial avec entrée en pan coupé, lucarnes pignon a fronton triangulaire,

Matériaux et revêtement : pierre meulière, brique, tuiles

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 63</b>                |
|   | <b>Localisation : 58, rue de Paris</b> |
|   | <b>Section : A1</b>                    |
|   | <b>Parcelles : 348</b>                 |
| <p><b>Description : Maison de maître</b></p> <p>Structure : Sous-sol/R+1, composition symétrique en trois travées ; toiture terrasse avec acrotère/garde-corps maçonnés, façade principale ornementée avec modénatures ; chaînes d'angle et de refend en pierre de taille ; balcon central saillant avec garde-corps en ferronnerie ; ouverture avec frontons ; corniches marquant les différents niveaux, perron avec double escalier en fer à cheval ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 64</b>                     |
|  | <b>Localisation : 10, rue G. Clemenceau</b> |
|  | <b>Section : A1</b>                         |
|  | <b>Parcelles : 313</b>                      |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : Sous-sol/R+C, ailes latérales en sous-sol/R, toiture 2 pans + pans secondaires ; composition symétrique ; façades en meulières et encadrement des ouvertures maçonnés enduits ; perron à double escalier et marquise en verre ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuiles</p> |   |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 65**

**Localisation : 12, rue G. Clémenceau**

**Section : AI**

**Parcelles : 373**

**Description : Maison de maître**

Structure : R+1+C, toiture Mansart, composition symétrique, balcon/garde-corps, linteaux, encadrements et chainages en brique, marquise, corniche, modénatures, lucarnes, clôture meulière et grille à barreaudage vertical, piliers de portail en harmonie construction et portail métal en harmonie clôture

Matériaux et revêtement : pierre meulière, pierre meulière enduite, brique, ardoise

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 66**

**Localisation : 14, rue G. Clémenceau**

**Section : AI**

**Parcelles : 386**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : Sous-sol/R+1+C, extension contemporaine en sous-sol/R avec toit terrasse, toiture 4 pans ; composition symétrique ; façades enduites ; larges lucarnes à croupes sur chaque façade + fenêtres de toit ; clôture bahut en meulière avec pilastres en brique et barreaudage vertical

Matériaux et revêtement : enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 67**

**Localisation : 16, rue G. Clémenceau**

**Section : AC**

**Parcelles : 145**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : Sous-sol/R+C, toiture 4 pans, composition symétrique, corniche, outeau avec corniches et modénatures, perron avec marquise en verre ; bow-window avec encadrement de briques ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical

Matériaux et revêtement : pierre meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 68**

**Localisation : 18, rue G. Clémenceau**

**Section : AC**


**Parcelles : 271**

**Description : Maison de maître**

Structure : sous-bassement/R+1+C, toiture Mansart, composition symétrique en trois travées, encadrement des ouvertures et chainages accentués, corniche, lucarnes, perron avec marquise en verre ; clôture bahut maçonnée avec grille à barreaudage vertical, piliers de portail en harmonie avec la construction et portail métal en harmonie avec la clôture

Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit, ardoise

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |   |
|---|---|
|    | <b>Identifiant : 69</b>                     |
|   | <b>Localisation : 22, rue G. Clémenceau</b> |
|   | <b>Section : AC</b>                         |
|   | <b>Parcelles : 146</b>                      |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : Sous-sol/R+1+C, toiture 2 pans avec débords ; composition symétrique ; chaines d'angle en pierre de taille, corniches marquant les niveaux ; linteaux et allèges en brique, garde-corps travaillés en ferronnerie ; modénatures ; frises en accompagnement des ouvertures et corniches ; perron avec marquise en verre ; mur d'enceinte en meulières avec chapeau en tuile, pilastres maçonnés et portail métal en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, enduit, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 70</b>                     |
|  | <b>Localisation : 26, rue G. Clémenceau</b> |
|  | <b>Section : AC</b>                         |
|  | <b>Parcelles : 151</b>                      |
| <p><b>Description : Maison de maître</b></p> <p>Structure : sous-bassement/R+1+C, toiture Mansart, composition symétrique en trois travées, linteaux et chainages en pierres de taille, linteau de la porte d'entrée en briques ; corniche, modénatures sur façade en enduit projeté, lucarnes, perron avec marquise en verre ; clôture bahut en pierre avec chapeau maçonné et grille à barreaudage vertical, piliers de portail alternant briques et éléments de maçonnerie</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, brique, enduit, ardoise</p> |   |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 71-72**

**Localisation : 18, Bd Isaac Pereire**

**Section : AC**

**Parcelles : 59**

**Description : Maison mitoyenne avec jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans + pans secondaires ; façades en meulières apparentes sur lesquelles se détachent les chaînes d'angle, les corniches et les encadrements d'ouverture enduits de blanc ; fenêtres avec frontons et modénatures ; perron avec marquise en tuile sur la façade latérale ; clôture bahut en pierre avec grille à barreaudage vertical et pilastres travaillés en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 73**

**Localisation : 26 bis, rue G. Clémenceau**

**Section : AC**

**Parcelles : 60**

**Description : Maison de ville avec cour et jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans + pans secondaires avec débordements ; façade pignon sur rue en meulières apparentes ; façades enduites ; sous-bassement marqué ; chaînes d'angle, linteaux, encadrements en briques ; encorbellements et modénatures ; pilastres de portail en pierre en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 74**

**Localisation :** 28, rue G. Clémenceau

**Section : AC**

**Parcelles : 155**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+C, toiture 2 pans ; composition symétrique de la façade sur rue ; murs en meulière ; chaînes d'angle, encadrements des ouvertures, allèges et linteaux en briques ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical en harmonie avec la construction, portails en harmonie avec la clôture, pilastres maçonnés

Matériaux et revêtement : meulière, brique, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 75**

**Localisation :** 30, rue g ; Clémenceau

**Section : AC**

**Parcelles : 81**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans ; murs en meulières ; encadrements des ouvertures enduits ; garde-corps travaillés en ferronnerie, perron avec marquise en verre ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical et mur d'enceinte avec chapeau en tuile en harmonie avec la construction, portails en harmonie avec la clôture

Matériaux et revêtement : meulière, brique, tuiles



**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 76**

**Localisation : 18 Bd Duburcq**

**Section : AC**

**Parcelles : 45**

**Description : Bâtiment tertiaire**

Structure : Bâtiment en deux parties :

- La première sur un plan en L : R+1+C, toiture 2 pans ; rez-de-chaussée en plaques de parement, étage en brique, façade principale marquée par une ouverture en pavés de verre, corniches et frises marquant les horizontales et les différents niveaux ; travées régulières en étage caractérisées par des ouvertures verticales ; cheminée de brique rejetée en façade
- Seconde partie sur un plan carré : R+1, toiture plate ; façades caractérisées par une alternance de pans de verre toute hauteur et des bandes verticales en briques

Matériaux et revêtement : plaques de parement minéral, brique, tuiles

Nota : ancien immeuble France Telecom

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 77**

**Localisation : 34, rue G. Clémenceau**

**Section : AC**

**Parcelles : 256**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans avec débordements ; composition symétrique à deux travées ; murs en meulière ; linteaux avec briques et décors en céramique ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; mur d'enceinte en meulière avec chapeau en tuile et pilastres en meulière avec couronnements par des éléments de maçonnerie, ensemble en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : meulière, brique, tuiles

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 78**

**Localisation : 36, rue G. Clémenceau**

**Section : AC**

**Parcelles : 157**

**Description : Maison cossue avec jardin**

Structure : Sous-sol/R+1+C, toitures 2 pans + pans supplémentaires avec débords ; imbrication de volumes et jeu de toitures, outeau avec ouverture en heptagone irrégulier ; éléments de modénature bicolores soulignant le toit principal, les linteaux et encadrements de fenêtres ; terrasse hors sol avec garde-corps maçonnés à montants verticaux, portail avec pilastre en meulière en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuiles

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 79**

**Localisation : 11, BD Duburcq**

**Section : AC**

**Parcelles : 80**

**Description : Maison mitoyenne intégrée à un ensemble, avec jardin**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans + pans supplémentaires avec débords ; composition d'ensemble symétrique avec une travée centrale en pignon ; mur en meulière avec un traitement différencié sur les encadrements d'ouverture et chaînes d'angle ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; murs bahuts en meulière en harmonie avec la construction, surmontés de grilles

Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Identifiant : 80</b>             |
| <b>Localisation : 9, BD Duburcq</b> |
| <b>Section : AC</b>                 |
| <b>Parcelles : 79</b>               |

**Description : Maison mitoyenne intégrée à un ensemble, avec jardin**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans + pans supplémentaires avec débords ; composition d'ensemble symétrique avec une travée centrale en pignon ; mur en meulière avec un traitement différencié sur les encadrements d'ouverture et chaînes d'angle ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; murs bahuts en meulière en harmonie avec la construction, surmontés de barreaudages bois

Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuile

**Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Identifiant : 81</b>             |
| <b>Localisation : 7, Bd Duburcq</b> |
| <b>Section : AC</b>                 |
| <b>Parcelles : 104</b>              |

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+C, toiture 2 pans + pans supplémentaires avec débords ; composition asymétrique autour d'une travée centrale en R+1+C recouverte d'ardoise sur l'étage ; combles marquées par un traitement en colombages, linteaux bois ; lucarnes à croupe ; murs d'enceinte avec pilastres en meulières surmontés de chapeaux en tuile en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre/meulière, ardoise, tuiles

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
| Pas de photo : pas de recul pour prise de photo  | <b>Identifiant : 82</b>                 |
|  | <b>Localisation : 5 bis, BD Duburcq</b> |
|  | <b>Section : AC</b>                     |
|  | <b>Parcelles : 103</b>                  |
| <p><b>Description : Maison cossue avec jardin</b></p> <p>Structure : R+C surélevés, toitures 2 pans + pans supplémentaires avec débords ; imbrication de volumes et jeu de toitures ; sous-bassement souligné ; emmarchements ; terrasse de plein pied avec garde-corps maçonnés à montants verticaux, portails avec murs de meulière à chapeau de tuile marquant les entrées en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre meulière, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |                                      |
|---|--------------------------------------|
|    | <b>Identifiant : 83</b>              |
|   | <b>Localisation : 12, Bd Duburcq</b> |
|   | <b>Section : AB</b>                  |
|   | <b>Parcelles : 260</b>               |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : sous-sol/R+C, toiture 2 pans avec débords ; composition symétrique ; bow-window avec pilastres de briques ; murs en meulière ; linteaux intégrés dans une frise décorative de briques bicolores, éléments décoratifs en briques surmontant les ouvertures ; perron avec marquise en verre ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical et pilastres (briques + éléments maçonnés) en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, brique, tuile</p> |                                      |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 84**

**Localisation :** Clinique de Tournan, 12 rue des Frères Vinots

**Section : AC**

**Parcelles : 116**

**Description : Clinique**

Structure : 2 bâtiments

- Bâtiment 1 : R+1, toiture 2 pans + pans supplémentaires ; composition symétrique autour d'une travée centrale en pignon avec deux ailes latérales en R+C ; ouvertures avec encadrements de briques, baies vitrées à l'étage ; façade avec enduit lisse
- Bâtiment 1 : R+1+C, toiture Mansart et toitures plates ; composition symétrique avec trois sous-sembles ; corniches et chaînes de refend en briques apparentes ; sous-bassement en maçonnerie brute ; ouvertures avec encadrements de briques ; façades en enduit projeté avec bandes horizontales et verticales lisses et contrastées ; lucarnes
- Clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical et pilastres (briques + chapeaux maçonnés) en harmonie avec les constructions

Matériaux et revêtement : meulière, brique, tuile

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |   |
|---|---|
|    | <b>Identifiant : 85</b>                   |
|   | <b>Localisation : 2, Bd Isaac Pereire</b> |
|   | <b>Section : AC</b>                       |
|   | <b>Parcelles : 106</b>                    |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans + pans supplémentaires ; avancée en pignon ; murs en meulière ; chaines d'angle en pierre ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; cheminée en brique rejetée en façade latérale ; fenêtre de toit ; mur d'enceinte enduit laissé brute, pilastre alternant briques et éléments maçonnés, portail à barreaudage</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, brique, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 86</b>                   |
|  | <b>Localisation : 4, Bd Isaac Pereire</b> |
|  | <b>Section : AC</b>                       |
|  | <b>Parcelles : 154</b>                    |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 2 pans, extensions en rez-de-chaussée avec toiture plate de part et d'autre ; linteaux, chaines d'angle et démarcation des niveaux en brique ; chaines d'angle en pierre de taille (étage) ; modénatures ; traitement différencié de la pierre en rez-de-chaussée et à l'étage ; clôture bahut en grès/meulières jointoyés avec grille à barreaudage vertical et pilastres (briques + éléments maçonnés) en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, grès/meulière, brique, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|    | <b>Identifiant : 87</b>                  |
|   | <b>Localisation : 6 Bd Isaac Pereire</b> |
|   | <b>Section : AC</b>                      |
|   | <b>Parcelles : 153</b>                   |
| <p><b>Description : Double maison avec jardins</b></p> <p>Structure : R+1+C, toiture 4 pans + pans supplémentaires, garde-corps en bois et éléments de colombages ; façades en enduit projeté avec bandeau marquant le haut du second niveau ; éléments décoratifs en céramique ; perrons avec porches d'entrée en structure bois ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical et pilastres en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, brique, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |  |
|--|--|
|   | <b>Identifiant : 88</b>                            |
|  | <b>Localisation : 8 et 8 bis, Bd Isaac Pereire</b> |
|  | <b>Section : AC</b>                                |
|  | <b>Parcelles : 67-68</b>                           |
| <p><b>Description : Maisons mitoyennes avec jardins</b></p> <p>Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; façades en meulières sur lesquelles se détachent les chaînes d'angle, les allèges et encadrements d'ouverture enduits de blanc ; modénatures ; corniche épaisse à moulure ; pignons enduits ; clôture bahut en maçonnerie brute avec grille à barreaudage vertical et pilastres</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p> |  |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 89**

**Localisation : 10, Bd Isaac Pereire**

**Section : AC**

**Parcelles : 66**

**Description : Maisons mitoyennes avec jardins**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; façades en meulières sur lesquelles se détachent les chaînes d'angle, les allèges et encadrements d'ouverture enduits de blanc ; pignons enduits ; modénatures ; corniche épaisse à moulure ; clôture bahut en maçonnerie brute avec grille à barreaudage vertical et pilastres (alternance de brique et d'éléments maçonnés)

Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 90**

**Localisation : 12 Bd Isaac Pereire**

**Section : AC**

**Parcelles : 152**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 4 pans ; façades en meulières ; corniches à moulures soulignant les niveaux ; chaînes d'angle en pierre de taille ; encadrements marqués et linteaux à clé haute ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut en maçonnerie brute avec grille à barreaudage vertical

Matériaux et revêtement : meulière, pierre de taille, enduit, tuile



| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 91</b>                   |
|  | <b>Localisation : 14 Bd Isaac Pereire</b> |
|  | <b>Section : AC</b>                       |
|  | <b>Parcelles : 157</b>                    |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; façades en meulières ; pignons enduits ; travées marquées par un enduit lisse encadrant les ouvertures et couvrant les allèges ornées d'éléments de modénature ; corniches et chaines d'angles accentués par enduit blanc ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut en maçonnerie brute avec grille à barreaudage vertical et éléments de murs en meulière</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p> |   |

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 92</b>                   |
|  | <b>Localisation : 16 Bd Isaac Pereire</b> |
|  | <b>Section : AC</b>                       |
|  | <b>Parcelles : 161</b>                    |
| <p><b>Description : Maison mitoyenne avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; façades en meulières sur lesquelles se détachent les chaines d'angle, les corniches et les encadrements d'ouverture enduits de blanc ; fenêtres avec frontons et modénatures ; clôture bahut en pierre avec grille à barreaudage vertical et pilastres travaillés en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p> |   |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 93**

**Localisation : 15, Bd Isaac Pereire**

**Section : AC**

**Parcelles : 41**

**Description : Maison mitoyenne avec jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; composition symétrique avec travées régulières ; façade principale en enduit projeté avec encadrements d'ouvertures, chaînes de refend et d'angles en briques apparentes ; pignons en meulières apparentes et cheminée en brique ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut en maçonnerie brute avec grille à barreaudage vertical, et pilastres en briques en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : brique, meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 94**

**Localisation : 13, Bd Isaac Pereire**

**Section : AC**

**Parcelles : 40**

**Description : Maison mitoyenne avec jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; composition symétrique avec travées régulières ; façade principale en enduit projeté avec encadrements d'ouvertures, chaînes de refend et d'angles en briques apparentes ; pignons en meulières apparentes et cheminée en brique ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut en maçonnerie brute avec grille à barreaudage vertical, et pilastres en briques en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : brique, meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 95**

**Localisation : 11, Bd Isaac Pereire**

**Section : AC**

**Parcelles : 163-164**

**Description : Maison mitoyenne avec jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; composition symétrique avec travées régulières ; façade principale en enduit projeté avec encadrements d'ouvertures, chaînes de refend et d'angles marqués en enduit lisse ; pignon en meulières apparentes avec œil de bœuf ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut avec grille à barreaudage vertical + mur d'enceinte maçonné avec pilastres en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : brique, meulière, enduit, tuile


**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**

**Identifiant : 96**

**Localisation : 9, Bd Isaac Pereire**


**Section : AC**

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|   | <p><b>Parcelles : 165</b></p> |
| <p><b>Description : Maison mitoyenne avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; composition symétrique avec travées régulières ; façade principale en enduit projeté avec encadrements d'ouvertures, chaines de refend et d'angles marqués en enduit lisse ; pignon en meulières apparentes avec œil de bœuf ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut avec grille à barreaudage vertical + mur d'enceinte maçonné avec pilastres en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : brique, meulière, enduit, tuile</p> |                               |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable</b></p>   |   |
|    | <p><b>Identifiant : 97</b></p> <p><b>Localisation : 7, Bd Isaac Pereire</b></p> <p><b>Section : AC</b></p> <p><b>Parcelles : 23</b></p> |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C ; toiture 2 pans ; composition symétrique autour de l'entrée avec auvent en tuile ; façades en meulières apparentes ; linteaux en bois ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut en meulière et barreaudage horizontal maçonné, portail d'entrée marqué en bois, ensemble en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : bois, meulière, tuile</p> |   |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <p><b>Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable</b></p> |                                |
|   | <p><b>Identifiant : 98</b></p> |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|   | <b>Localisation :</b> 5, Bd Duburcq |
|  | <b>Section :</b> AC                 |
|  | <b>Parcelles :</b> 125              |
| <b>Description : Maison mitoyenne avec jardin</b><br>Structure : R+1+C ; toiture 2 pans + pans secondaires, avec débordements ; composition symétrique de l'ensemble ; avancée avec pignon ; façades avec chaines de refend et d'angle marquées par joints ; linteaux et allèges en modénatures blanches et briques ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; auvent en tuile ; clôture bahut en meulière avec barreaudage horizontale en harmonie avec la construction<br><br>Matériaux et revêtement : brique, meulière, tuile |                                     |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable</b>   |                                     |
|   | <b>Identifiant :</b> 99             |
|  | <b>Localisation :</b> 3, Bd Duburcq |
|  | <b>Section :</b> AC                 |
|  | <b>Parcelles :</b> 21               |
| <b>Description : Maison mitoyenne avec jardin</b><br>Structure : R+1+C ; toiture 2 pans + pans secondaires, avec débordements ; composition symétrique de l'ensemble ; avancée avec pignon ; façades avec chaines de refend et d'angle marquées par joints ; linteaux et allèges en modénatures blanches et briques ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; auvent en tuile ; clôture bahut en meulière avec barreaudage horizontale en harmonie avec la construction<br><br>Matériaux et revêtement : brique, meulière, tuile |                                     |
| <b>Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable</b>   |                                     |



|  |
|--|
| <b>Identifiant : 100</b>                         |
| <b>Localisation :</b> 1, boulevard Isaac Pereire |
| <b>Section : AC</b>                              |
| <b>Parcelles : 132</b>                           |

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+1+C ; toiture 2 pans + pans secondaires ; une travée en pignon avec balcon de bois en encorbellement ; traitement différencié du soubassement en meulières jointoyées, surligné de briques ; modénatures en bandeaux marquant les niveaux ; faitages et garde-corps travaillés en ferronnerie ; linteaux en briques ; perron avec marquise en verre ; clôture bahut en meulière surmontée de briques avec grille à barreaudage verticale, pilastres et arc surbaissé en briques bicolores, ensemble en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : bois, brique, meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



|   |
|---|
| <b>Identifiant : 101</b>                      |
| <b>Localisation :</b> 8, rue des Frères Vinot |
| <b>Section : AC</b>                           |
| <b>Parcelles : 6</b>                          |

**Description : Maison avec jardin**

Structure : soul-sol/R+C ; toiture 2 pans ; composition symétrique avec pignon sur rue ; linteaux et chaînes d'angle en briques ; corniche ; traitement différencié du sous-bassement ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; perron latéral avec porche en verre ; clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : bois, brique, meulière, tuile

Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable



Identifiant : 102

Localisation : 6, rue des Frères Vinot

Section : AC

Parcelles : 07



Description : Maison à l'alignement avec jardin

Structure : soul-sol/R+C ; toitures 2 pans ; une partie en pignon sur rue ; façades en meulières avec traitement marqué des chaînes d'angle ; linteaux et encadrements d'ouvertures avec modénatures blanches ; corniches ; traitement différencié du sous-bassement avec soupiraux ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; portail

Matériaux et revêtement : meulière, tuile

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |   |
|---|---|
|    | <b>Identifiant : 103</b>                      |
|   | <b>Localisation : 11 rue des Frères Vinot</b> |
|   | <b>Section : AC</b>                           |
|   | <b>Parcelles : 142</b>                        |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C ; toitures 2 pans + pans secondaires, avec débordements ; une travée en pignon avec balcon de bois en encorbellement ; façade principale enduite ; pignons en meulières apparentes ; chaines d'angle en pierres de taille ; encadrements des ouvertures avec modénatures ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; perron avec marquise en verre ; clôture bahut en meulière et brique avec grille à barreaudage vertical + pilastres en pierre de taille, ensemble en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, meulière, enduit, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |
|--|---|
|   | <b>Identifiant : 104</b>                      |
|  | <b>Localisation : 4, rue des Frères Vinot</b> |
|  | <b>Section : AC</b>                           |
|  | <b>Parcelles : 143</b>                        |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : R+C ; toitures 4 pans + pans secondaires, avec débordements ; travée centrale en avancée ; façades en meulière/grès avec traitement différencié des chaines d'angle ; modénatures soulignant la toiture ; linteaux avec modénatures et céramiques ; perron avec garde-corps maçonné ; mur et clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical + pilastres en pierre de taille, ensemble en harmonie avec la construction</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière/grès, tuile</p> |   |
| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable  |   |





|  |
|--|
| <b>Identifiant : 105</b>                     |
| <b>Localisation : 9 rue des Frères Vinot</b> |
| <b>Section : AC</b>                          |
| <b>Parcelles : 141</b>                       |

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+1+C ; toitures 2 pans + pans secondaires, avec débordements ; avancées/décrochements et tourelle d'angle ; partie en pignon avec œil de bœuf ; façades en meulières avec chaines d'angle en brique et modénatures ; linteaux poutrelles fer I surmontés de briques ; encadrements en modénatures ; garde-corps Art Nouveau ; marquise en verre ; clôture bahut en meulière avec chapeau et grille à barreaudage vertical en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : meulière, tuile, ardoise

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



|  |
|--|
| <b>Identifiant : 106</b>                     |
| <b>Localisation : 7 rue des Frères Vinot</b> |
| <b>Section : AC</b>                          |
| <b>Parcelles : 13</b>                        |

**Description : Maison avec jardin**

Structure : sous-sol/R+1+C ; toitures 2 pans + pans secondaires, avec débordements ; façades en meulières ; linteaux avec briques ; œil de bœuf ; modénatures et garde-corps Art Nouveau ; perron avec garde-corps en bois et marquise en verre ; clôture bahut en meulière avec chapeau et grille à barreaudage vertical en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 107**

**Localisation : 5, rue des Frères Vinot**

**Section : AI**

**Parcelles : 210**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : sous-sol/R+C ; toitures 2 pans + pans secondaires, avec débordements ; façades en meulière et chaines d'angle en brique ; linteaux avec briques et modénatures ; corniche ; décors en terre cuite et céramique ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; perron avec garde-corps ; clôture bahut en meulière avec chapeau et grille à barreaudage vertical + pilastres en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 108**

**Localisation : 3, rue des Frères Vinot**

**Section : AI**

**Parcelles : 208**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+1+C ; toitures 2 pans ; façades en meulière ; chaines d'angle en pierres de taille ; linteaux avec modénatures tricolores ; corniches soulignant les niveaux ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; clôture bahut en meulière avec chapeau et grille à barreaudage vertical en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre de taille, meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 109**

**Localisation : 1 rue des Frères Vinot**

**Section : AI**

**Parcelles : 358**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : sous-sol/R+1+C ; toitures 2 pans ; façades enduites ; extension contemporaine ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; outeau ; marquise en verre ; mur d'enceinte en meulière avec chapeau en tuile + pilastres + clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical

Matériaux et revêtement : enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 110**

**Localisation : 19 rue P. Poincaré**


**Section : AI**


**Parcelles : 228**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : sous-sol/R+C ; toitures 2 pans + pans secondaires ; composition symétrique ; façades en meulières apparentes et encadrements des ouvertures marqués en enduit lisse ; lucarne-pignons à frontons triangulaires et modénatures ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; mur d'enceinte + pilastres + clôture bahut en meulière avec barreaudage vertical, ensemble en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : meulière, tuile

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |   |
|---|---|
|                                    | <b>Identifiant : 111</b>                      |
|   | <b>Localisation : Monument au Dr Forgemol</b> |
|   | <b>Section : domaine public</b>               |
|   | <b>Parcelles :</b>                            |
| <p><b>Description : Monument</b></p> <p>Colonne sculptée avec modénatures, intégrée dans une clôture avec muret</p> |   |

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 112</b>                     |
|   | <b>Localisation : 37, rue du P. Poincaré</b> |
|   | <b>Section : AD</b>                          |
|   | <b>Parcelles : 08-09</b>                     |
| <p><b>Description : Maison avec jardin</b></p> <p>Structure : R+1+C surélevés ; toitures 2 pans + pans secondaires, avec débordements ; avancée en pignon ; façades avec alternance de meulière apparentes (rez-de-chaussée) et de bandes enduites bicolores (sous-bassement marqué) ; colombages, corniches ; outeau ; clôture bahut et pilastres en meulière avec barreaudage vertical</p> <p>Matériaux et revêtement : meulière, enduit, tuile</p> |  |

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 113**

**Localisation : 30, rue du P. Poincaré**

**Section : AD**

**Parcelles : 39-40**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : sous-sol/R+C ; toitures 4 pans + pans secondaires, avec débordements ; composition symétrique, travée centrale traitée en pignon ; façades en meulières ; sous-bassement différencié avec soupiraux ; chaines d'angle, linteaux et encadrements en brique et pierres de tailles ; frises en briques ; corniche ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; perron ; clôture bahut et pilastres en meulière partiellement enduits avec barreaudage vertical en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : brique, pierre de taille, meulière, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 114**

**Localisation : 41, rue du P. Poincaré**

**Section : AD**

**Parcelles : 336**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : sous-sol/R+1+C ; toitures 2 pans ; composition symétrique ; façades en meulières ; sous-bassement différencié avec soupiraux ; chaines d'angle en pierres de taille, linteaux en briques ; encadrements marqués ; corniche ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; perron avec marquise en verre ; clôture bahut enduite avec chapeau et barreaudage vertical + pilastres en meulières, ensemble en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : brique, pierre de taille, meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 115**

**Localisation : 34, rue du P. Poincaré**

**Section : AD**

**Parcelles : 338**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+C surélevés ; toitures 2 pans + pans secondaires ; corps principal enduit avec colombages, partie en pignon avec meulières apparentes ; encadrement de porte et linteaux en briques bicolores ; lucarne à deux pans ; perrons avec porches ; murs + pilastres + clôture bahut en meulière avec grille à barreaudage vertical

Matériaux et revêtement : brique, bois, enduit, meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 116**

**Localisation : 43, rue du P. Poincaré**

**Section : AD**

**Parcelles : 312**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+C surélevés ; toitures 2 pans ; composition symétrique ; rez-de-chaussée et sous-bassement en meulière apparentes ; combles à colombages avec balcon de bois en encorbellement ; linteaux en pierre de taille ; extension en verrière sur perron ; clôture bahut en meulière avec barreaudage maçonné en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : bois, enduit, meulière, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 117**

**Localisation : 10 rue de la Montagne**

**Section : AD**

**Parcelles : 333**

**Description : Maison de maître**

Structure : R+1+C surélevés ; toitures Mansart ; sous-bassement en pierre, façades en enduit projeté, chaînes d'angle et de refend marqués avec enduit lisse ; encadrements des ouvertures en briques et pierres de taille ; corniches (modénatures et terre cuite) ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; lucarne-frontons et œil-de-bœuf ; perron avec marquise en verre ; mur d'enceinte en meulière avec chapeau en tuile + clôture bahut et pilastres maçonnés avec grille à barreaudage vertical

Matériaux et revêtement : pierre, brique, enduit, ardoise, zinc

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 118**

**Localisation : 8 bis rue de la Montagne**

**Section : AD**

**Parcelles : 54**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+1, toiture 2 pans, composition symétrique, garde-corps Art Nouveau, linteaux, encadrement et chaînage en brique, modénatures, sous-bassement marqué avec soupiraux

Matériaux et revêtement : pierre meulière, brique, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 119**

**Localisation : 1, rue de la Montagne**

**Section : AI**

**Parcelles : 255**

**Description : Maison avec jardin**

Structure : R+1+C, toiture 2 pans, façades en enduit projeté avec chaînes d'angle, de refend, linteaux et encadrements en briques ; corniches en briques soulignant les différents niveaux ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; marquise en verre, œil-de-bœuf sur les pignons latéraux ; fenêtres de toits ; clôture bahut et pilastres en briques avec grilles à barreaudage vertical en harmonie avec la construction

Matériaux et revêtement : pierre meulière, brique, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel**



**Identifiant : 120**

**Localisation : Ancien Lavoir**

**Section : AI**

**Parcelles : 37**

**Description : Ancien lavoir**

Puits en pierres de tailles et porte métallique, accompagné d'un bassin carré bas et pavé qui servait de lavoir, situés dans une cour close avec des murs de pierre



**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 121**

**Localisation : 6, rue des Carreaux**

**Section : AD**

**Parcelles : 337**

**Description : Maison à l'alignement avec jardin**

Structure : sous-sol/R+C ; toitures 2 pans ; partie latérale traitée en pignon ; façades en meulière/grès, sous-bassement enduit avec soupiroux ; chaines d'angle, linteaux et encadrements en brique et pierres de tailles ; frise et décors en briques ; corniche ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; portail avec pilastres de pierre

Matériaux et revêtement : brique, meulière/grès, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 122**

**Localisation : 26, rue Marcel Micheau**

**Section : AD**

**Parcelles : 345**

**Description : Immeuble**

Structure : sous-sol/R+C ; toitures 2 pans ; composition asymétrique ; façade en enduit projeté, sous-bassement en meulière/grès apparentes avec soupiroux ; corniches, chaines d'angle, linteaux et encadrements en brique ; double porte à arc surbaissé ; allèges marquées par modénatures et enduit lisse ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; chien assis

Matériaux et revêtement : brique, meulière/grès, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 123**

**Localisation : 24, rue Marcel Micheau**

**Section : AD**

**Parcelles : 352**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+1+C surélevés ; toitures 2 pans ; composition symétrique ; façade en enduit projeté, sous-bassement en pierre ; corniches à moulures soulignant les niveaux ; chaînes d'angle, linteaux et encadrement avec pierres de taille ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; marquise en verre ; chien-assis ; extension latérale en verrière ; portail avec murs et pilastres en meulière partiellement enduits

Matériaux et revêtement : pierre, enduit, tuile

**Éléments de paysage bâti – Bâtiment exceptionnel**



**Identifiant : 124**

**Localisation : les remparts**

**Section : AI**

**Parcelles : 39-278**

**Description :**

Mur d'enceinte en pierre avec refends, emmarchements et passages sous arc ; ensemble monobloc

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 125**

**Localisation : 22, rue Marcel Micheau**

**Section : AI**

**Parcelles : 351**

**Description : Maison cossue**

Structure : sous-sol/R+C ; toitures 4 pans + pans secondaires ; façade en meulière/grès apparentes avec traitement différencié entre le sous-sol et le rez-de-chaussée surélevé ; corniche à moulures ; encadrements des ouvertures marqués (couleur claire) ; lucarne rampante ; perron avec auvent sous arches intégré au volume bâti ; clôture maçonnée

Matériaux et revêtement : meulière/grès, tuile

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 126**

**Localisation : 16, rue Marcel Micheau**

**Section : AI**

**Parcelles : 58**

**Description : Maison de ville**

Structure : R+2+C surélevés ; toiture Mansart ; niveaux marqués par des bandeaux, moulures, et jeu de couleurs ; rez-de-chaussée avec vitrines se distinguant des étages nobles ; chaînes d'angle soulignées avec des modénatures ; garde-corps travaillés en ferronnerie ; lucarne-frontons ; entrée centrale mise en avant par des pilastres, un fronton circulaire, des pierres de taille et modénatures/moulures

Matériaux et revêtement : enduit, ardoise, zinc

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel   |  |
|--|--|
|  | <b>Identifiant : 127</b>                                     |
|  | <b>Localisation :</b> Batiment 1<br>Domaine d'Armainvilliers |
|  | <b>Section : A</b>   |
|  | <b>Parcelles : 115</b>                                       |
| <b>Description : Pavillon</b>  |  |
| <p>Structure : R+C surélevés ; toiture 2 pans + pans secondaires ; composition asymétrique, imbrication de volumes et jeu de toitures ; pierre meulière/grès et colombages ; sous-bassement surligné d'une corniche de bois à moulures ; fenêtres verticales avec entourage bois ; outeau, lucarne à croupe ; perron avec garde-corps circulaire en bois, sous auvent intégré dans le volume de la construction ; annexe accolé avec revêtement bois</p> <p>Matériaux et revêtement : bois, meulière/grès, tuile</p> |  |

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 128</b>                                     |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 2<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 114</b>                                       |
| <b>Description : Pavillon</b>   |  |
| <p>Structure : R+1+C surélevés ; toiture 4 pans + pans secondaires ; composition asymétrique : avancées, volume en encorbellement traité en double-pignon ; bow-windows avec toitures en débord, surmontés de balcon avec garde-corps en bois ; meulière/grès et colombages ; frises, linteaux et cheminées en briques ; fenêtres verticales avec entourage bois ; outeau, lucarne à croupe ; perrons sous porches</p> <p>Matériaux et revêtement : bois, brique ; meulière/grès, tuile</p> |  |

| Éléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 129</b>                                     |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 3<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 111</b>                                       |
| <b>Description : Pavillon</b>   |  |
| <p>Structure : R+1+C surélevés ; toiture 4 pans + pans secondaires ; composition asymétrique, avancée traitée en pignon, partie secondaire en R+C ; bow-window filant sur deux niveaux en structure brique apparente ; rez-de-chaussée en pierres jointoyées, étage et comble avec trame colombage et remplissage enduit (crème) ; linteaux en briques ; modénatures bois ; fenêtres verticales, ponctuellement en avancée avec allège recouverte de tuiles ; lucarnes à croupe ; perron sous porche</p> <p>Matériaux et revêtement : bois, brique ; meulière/grès, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 130</b>                                     |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 4<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 126</b>                                       |
| <b>Description : Pavillon</b>   |  |
| <p>Structure : R+C surélevés ; toiture 2 pans + pans secondaires ; composition asymétrique, imbrication de volumes : corps de bâti principal se développant en longueur ; avancées aux extrémités, tourelle d'angle (sous-bassement en briques bicolores, toit pointu avec lucarnes) ; façades en meulière/grès ; colombages et corniches en bois marquant l'entrée, décrochés de toiture surplombant les ouvertures</p> <p>Matériaux et revêtement : bois, brique ; meulière/grès, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 131</b>                                     |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 5<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 110</b>                                       |
| <b>Description : Pavillon</b>   |  |
| <p>Structure : Simple rez-de-chaussée avec toitures à pente avec débords ; composition asymétrique avec deux corps de bâti accolés : l'un sur plan rectangulaire compacte avec toiture 4 pans, l'autre en longueur avec toiture 2 pans ; façades en meulière/grès, allèges en briques, linteaux en pierre</p> <p>Matériaux et revêtement : briques ; meulière/grès, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 132</b>                                     |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 6<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 109</b>                                       |
| <b>Description : Pavillon</b>   |  |
| <p>Structure : Simple rez-de-chaussée avec toiture 4 pans + pans secondaires (débords) ; composition asymétrique avec imbrication de volumes ; façades en meulière, cheminées et allèges en briques, linteaux en pierre, chaîne d'angle en pierre de taille</p> <p>Matériaux et revêtement : briques ; pierre/meulière, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable   |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 133</b>   |
|   | <b>Localisation :</b><br>Batiment 7 : les serres<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 82-116-117-118-119-120-121122-123-127-130</b>                 |
| <b>Description : Serres</b>   |  |
| <p>Structure : Bâtiment horizontal, hauteur à l'égout du toit faible, hauteur sous faitage plus importante avec toit à 2 pans (environ 45°), structure en fer supportant des pans de verre ; architecture simple rythmée par des montants verticaux sur une construction imposante par sa longueur ; 3 cheminées verticales de type industriel jouxtant une façade latérale</p> <p>Matériaux et revêtement : verre, fer</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel   |  |
|--|--|
|  | <b>Identifiant : 134</b>                                     |
|  | <b>Localisation :</b> Batiment 8<br>Domaine d'Armainvilliers |
|  | <b>Section : A</b>   |
|  | <b>Parcelles : 103</b>                                       |
| <b>Description : Pavillon</b>  |  |
| <p>Structure : R+C ; toiture 2 pans + pans secondaires ; composition symétrique, corps de bâti principal longitudinal avec trois avancées successives d'une travée traitée en pignon, en rez-de-chaussée baies vitrées avec arc surbaissé (sur chacune des travées) ; fenêtre rectangulaires au niveau supérieur ; bâti en grés/meulière ; chaines d'angles, encadrements et linteaux en pierre de taille</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre, grés/meulière tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 135</b>                                     |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 9<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 95-96</b>                                     |
| <b>Description : Pavillon</b>   |  |
| <p>Structure : Bâtiment longitudinal, composition symétrique : corps principal en R+1 avec toiture 2 pans + pans secondaires, deux corps de bâti secondaires (dépendances) dans le prolongement de part et d'autre en R+C avec toiture 2 pans ; une travée centrale en avancée traitée en pignon comportant l'entrée principale avec arc sous porche ; chaines d'angle, encadrements, linteaux et allèges en pierre de taille ; cheminées en briques ; lucarnes à croupe ; modénatures ; horloge intégrée en façade</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, grés/meulière, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel   |   |
|--|---|
|  | <b>Identifiant : 136</b>                                      |
|  | <b>Localisation :</b> Batiment 10<br>Domaine d'Armainvilliers |
|  | <b>Section : A</b>  |
|  | <b>Parcelles : 93-94</b>                                      |
| <b>Description : Pavillon</b>  |   |
| <p>Structure : R+C ; toiture 2 pans + pans secondaires ; composition symétrique, corps de bâti principal longitudinal avec trois avancées successives d'une travée traitée en pignon, en rez-de-chaussée baies vitrées avec arc surbaissé (sur chacune des travées) ; fenêtre rectangulaires au niveau supérieur ; bâti en grès/meulière ; chaines d'angles, encadrements et linteaux en pierre de taille</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre, grès/meulière tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |  |
|---|--|
|   | <b>Identifiant : 137</b>   |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 11 : le château<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>   |
|   | <b>Parcelles : 128</b>   |
| <b>Description : Château</b>  |  |
| <p>Structure : sous-sol/R+1+C ; toiture 4 pans + pans secondaires ; composition asymétrique, bâtiment longitudinal avec avancées/reculs, porches, tourelle d'angle polygonale, avancée circulaire, avancées en pignon, balcons en encorbellement ; rez-de -chaussée en briques et grès, étage avec colombages et remplissage briques bicolores, sous-bassement marqué avec soupiraux ; chaines d'angle, linteaux, encadrements en pierres de taille ; lucarnes à croupe ; emmarchements ; garde-corps en bois à barreaudage vertical ; plafond de l'auvent principal à caissons avec peinture/mosaïque décorative ; corniches, modénatures, moulures</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, bois, briques ; grès, tuile</p> |  |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel   |   |
|--|---|
|  | <b>Identifiant : 138</b>                                      |
|  | <b>Localisation :</b> Batiment 12<br>Domaine d'Armainvilliers |
|  | <b>Section : A</b>  |
|  | <b>Parcelles : 22</b>   |
| <b>Description : Pavillon</b>  |   |
| <p>Structure : R+C surélevés ; toitures 4 pans + pans secondaires ; composition asymétrique, imbrication de volumes ; façades en grès/meulière ; chaines d'angle en pierre de taille ; œil-de-bœuf sur toit et façade, frontons sculptés ; fenêtres avec arcs, corniche épaisse à moulures, modénatures et moulures, auvent d'entrée en angle décoré</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, grès/meulière, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel  |   |
|---|---|
|   | <b>Identifiant : 139</b>                                      |
|   | <b>Localisation :</b> Batiment 13<br>Domaine d'Armainvilliers |
|   | <b>Section : A</b>  |
|   | <b>Parcelles : 87</b>   |
| <b>Description : Dépendances</b>  |   |
| <p>Structure : simple rez-de-chaussée avec toitures à pente ; composition symétrique, corps de bâtiment central en longueur avec toiture 2 pans et avancées, deux ailes de bâtiment latérales rectangulaires compactes avec toitures 4 pans ; façade en grès/meulière ; œil-de-bœuf et chaîne de refend avec briques en céramique bleue foncé, encadrement d'ouverture en briques, sous-bassement en pierres</p> <p>Matériaux et revêtement : brique/céramique ; grès/meulière, tuile</p> |   |

| Eléments de paysage bâti - Bâtiment exceptionnel   |   |
|--|---|
|  | <b>Identifiant : 140</b>                                      |
|  | <b>Localisation :</b> Batiment 14<br>Domaine d'Armainvilliers |
|  | <b>Section : A</b>  |
|  | <b>Parcelles : 89</b>   |
| <b>Description : Pavillon</b>  |   |
| <p>Structure : R+C surélevés ; toitures 4 pans + pans secondaires ; composition asymétrique, imbrication de volumes et jeu de toitures ; façades en grès/meulière ; sous-bassement, angles et corniche avec pierre de taille ; œil-de-bœuf en façade et lucarne ; outeau ; fenêtres avec arcs ; modénatures et moulures ; perrons sous auvents avec garde-corps en bois ; colonnes à moulures surmontées de coupes Médicis</p> <p>Matériaux et revêtement : pierre de taille, grès/meulière, tuile</p> |   |



**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 141**

**Localisation :** chemin des écoliers

**Section : ZA**

**Parcelles : 178**

**Description : Ancien moulin à vent**

Ancien Moulin à vent, témoin du passé, situé à l'intérieur de la cour de l'école maternelle du Moulin à Vent. Pierres et mortier naturel.

**Éléments de paysage bâti - Bâtiment remarquable**



**Identifiant : 142**

**Localisation :** chemin de Tournan à Villemigeon

**Section : ZA**

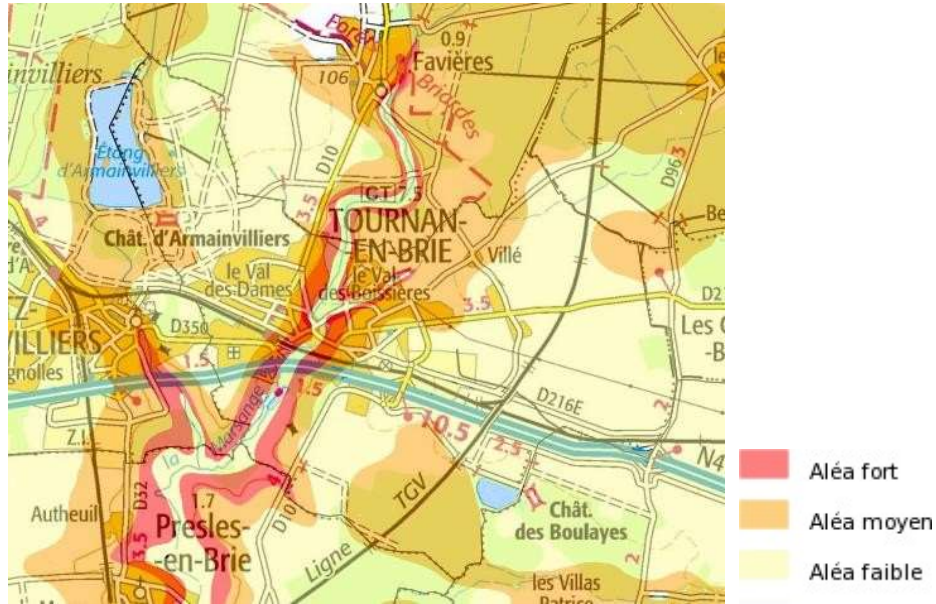
**Parcelle(s) : 83**

**Description : Croix Saint-Jean**

Il s'agit d'une croix ancienne, en métal, qui était initialement implantée sur la route dite de Paris à Rosoy (actuelle RD216E). Elle a été déplacée à l'occasion des travaux de la ligne TGV. Elle est désormais localisée dans le quartier du Moulin à Vent. Cet emplacement n'est pas nécessairement définitif. La protection du PLU porte sur l'édifice qui peut être déplacé pour être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement d'un espace public.

## CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX

Extrait de la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles en Seine et Marne (2006)



Source : BRGM 2006

Zoom sur le secteur le plus sensible à Tournan



Source : BRGM 2006

# Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



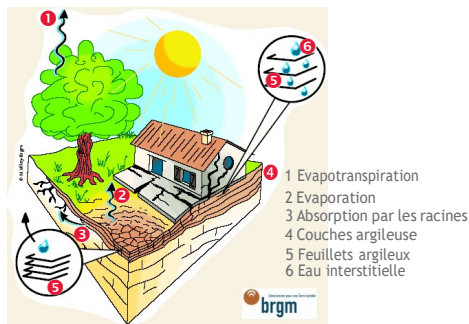
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie  
d'Île-de-France

[www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

## Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

### Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

### Des désordres aux constructions

#### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

#### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

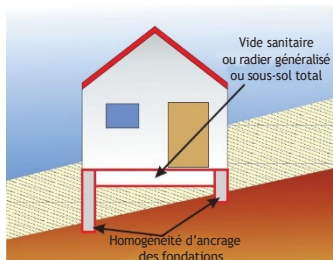
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€**<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - source CGEDD, mai 2010

## Que faire si vous voulez...

### • construire •



#### ➡ Précisez la nature du sol

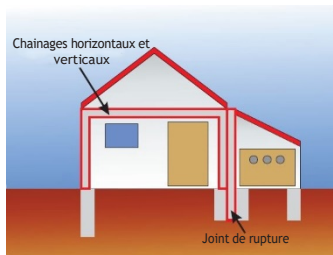
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### ➡ Réalisez des fondations appropriées

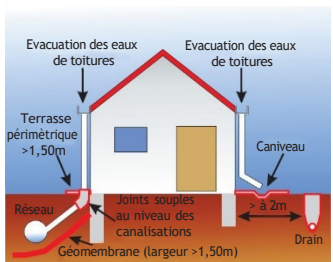
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



#### ➡ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

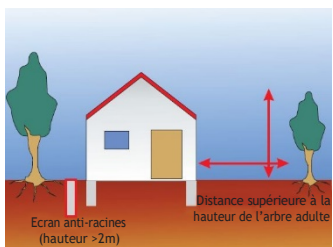
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### • aménager, rénover •



#### ➡ Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

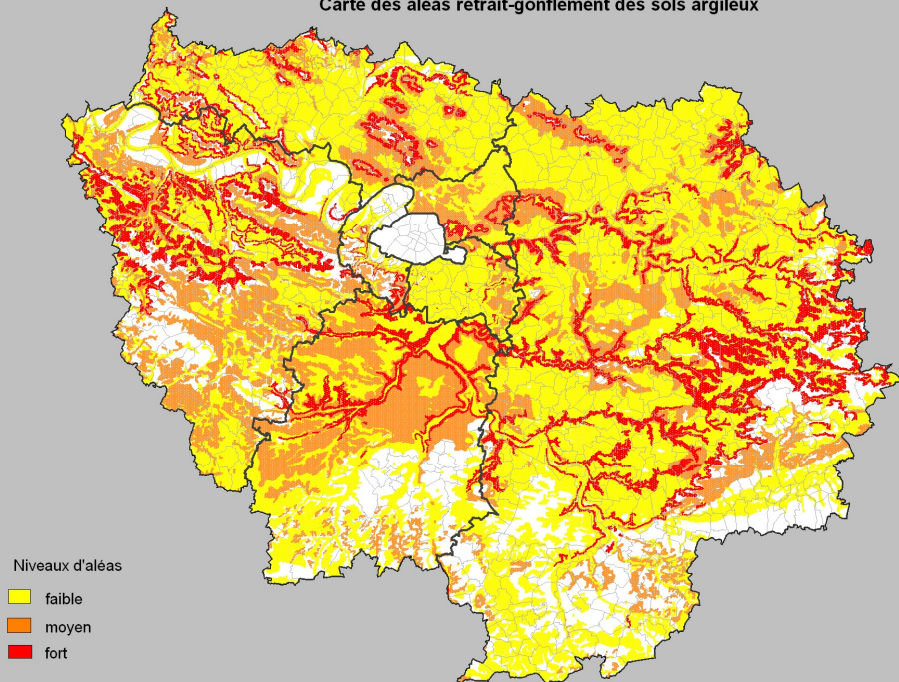


#### ➡ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

# L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :  
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie  
d'Ile-de-France  
Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04  
Tél : 01 71 28 46 52

[www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

