

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VINANTES

APPROBATION

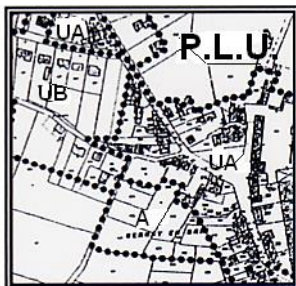
Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 15/12/17

LE MAIRE

Yves PELLETIER

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
2, rue de l'Eglise
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°4
REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations
Relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

ANNEXE I – DEFINITIONS

Alignement

Emplacements réservés

Emprise au sol

Espaces boisés classés

Limites séparatives

Surface de plancher

Voies privées

Annexes

ANNEXE II - ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE (ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151.8 à L 151.42 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VINANTES (77).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.20 à R.111.27 du code de l'urbanisme ;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;

Les zones naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, est :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I- Dispositions propres à la zone UA (tissu ancien)

Chapitre II- Dispositions propres à la zone UB (tissu pavillonnaire)

Chapitre III- Dispositions propres à la zone UE (équipements publics)

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone est divisée en deux secteurs : UA et UAzh. Le secteur UAzh concerne une partie des berges du rû de l'Abime et une mare, il interdit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide.

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Dans la zone de bruit C, conformément au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements d'au moins trois lots à construire et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitation.

Dans le secteur UAzh

Spécificité du secteur UAzh : L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide est interdit :

- ⇒ stricte protection de la mare,
- ⇒ tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- ⇒ les comblements, affouillements, exhaussements
- ⇒ la création de plans d'eau artificiels
- ⇒ le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers
- ⇒ l'imperméabilisation des sols
- ⇒ la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologique de la zone.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées (article L.112-12 du code de l'urbanisme) si :
 - elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
 - elles correspondent à des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
 - elles correspondent à des constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- En application des articles L 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir inventaire).

Dans le secteur UAzh

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur. Les voies nouvelles privées sont interdites.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (Communauté de Commune PLAINE ET MONTS DE FRANCE) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

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).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette ou rejetées dans le un réseau public apte à les recueillir.

Réseaux divers

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

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

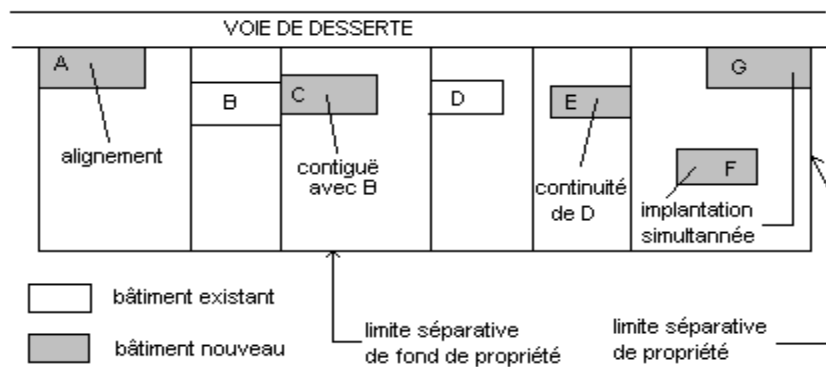
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit à de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle, ou si un autre bâtiment est implanté simultanément sur le terrain d'assiette.



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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres implantation sur au moins une limite séparative,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire :

- ⇒ soit en retrait des limites séparatives,
- ⇒ soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

Au delà de la bande des 20 mètres les constructions devront être implantées en respectant la marge de reculement définie ci-dessous.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

En dehors ou dans la bande des 20 mètres les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 6 mètres.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée entre deux constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

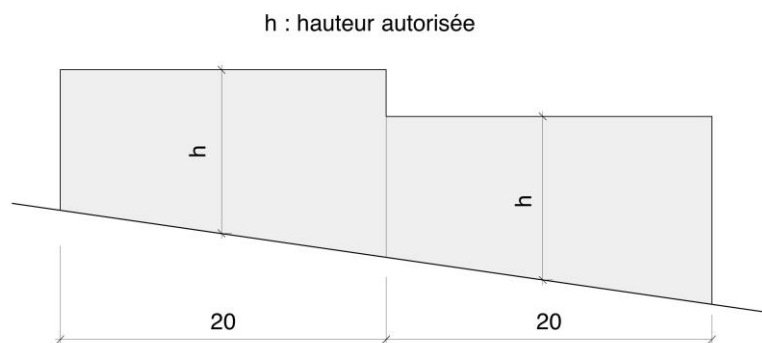
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées à l'article UA.2 ne pourra être surélevé de plus de 0,40 mètre au dessus du sol naturel

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.



Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (articles L 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) :

la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

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

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

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou élément verrier, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées et les vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au mètre carré.

Parements extérieurs

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique pleine.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures (en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte) ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques, bois ou PVC disposés sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ d'un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;
- ⇒ ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur ; en cas de pose de claustra, un soubassement sur fondation n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur est obligatoire.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage, commercial ou artisanal, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

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

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation non concernées par l'art. L.151-35 du CU

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Hôtels

Il sera créée une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel

ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés. Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 30 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 30 %).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

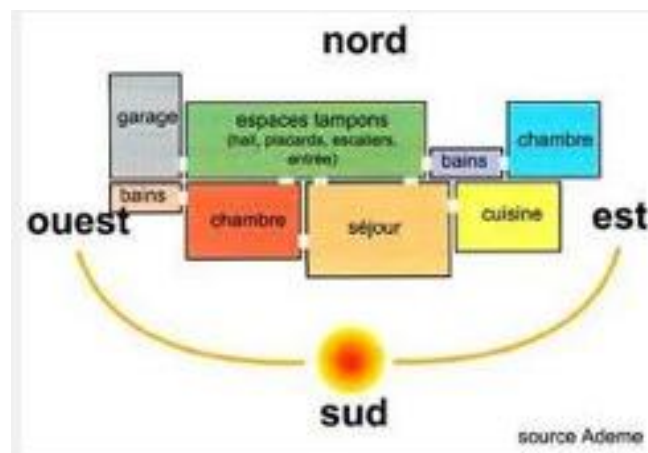
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, hôtelières ou d'entrepôt
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Dans la zone de bruit C, conformément au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements d'au moins trois lots à construire et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitation.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées (article L.112-12 du code de l'urbanisme) si :
 - elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
 - elles correspondent à des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
 - elles correspondent à des constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les voies nouvelles privées sont interdites.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (Communauté de Commune PLAINE ET MONTS DE FRANCE) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

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).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette ou rejetées dans le un réseau public apte à les recueillir.

Réseaux divers

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

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte. Cependant, pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette distance de 7 mètres n'est imposée que pour l'une des voies. Sur l'autre voie l'implantation doit être réalisée en retrait d'au moins 2.50 mètres.

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les extensions modérées des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus soit au moins égale à 10 mètres.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée entre deux constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

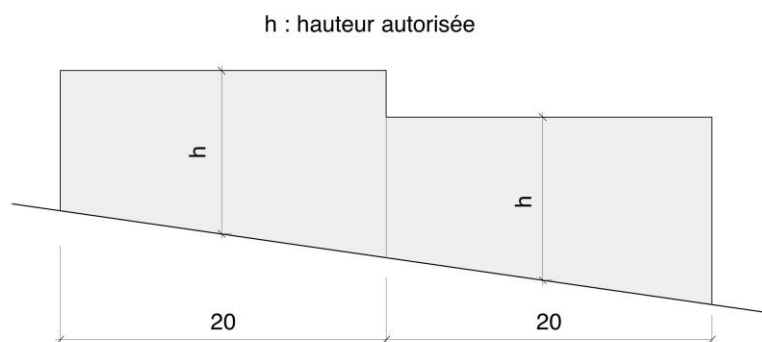
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

Toutefois, il n'est pas fixé de limites de hauteur ou de niveau s'il s'agit de l'aménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, ou si la construction nouvelle vient en appui d'une autre construction ne respectant pas ces règles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.



Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou élément verrier, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées et les vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au mètre carré.

Parements extérieurs

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique pleine.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures (en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte) ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques, bois ou PVC disposés sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ d'un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;
- ⇒ ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur ; en cas de pose de claustra, un soubassement sur fondation n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur est obligatoire.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage, commercial ou artisanal, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

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

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation non concernées par l'art. L.151-35 du CU

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE UB.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés. Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 50 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 50 %).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

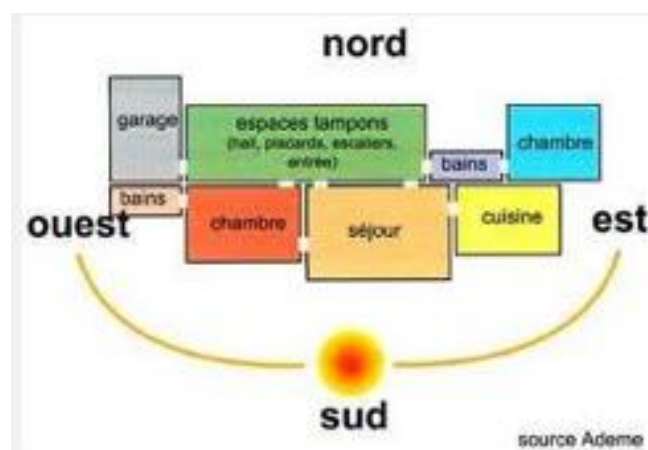
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UB.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE UB.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

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

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (Communauté de Commune PLAINE ET MONTS DE FRANCE) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

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).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette ou rejetées dans le un réseau public apte à les recueillir.

Réseaux divers

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

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres de celui-ci.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait avec baie, un minimum de 2 mètres est imposé.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives rapport à l'alignement

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

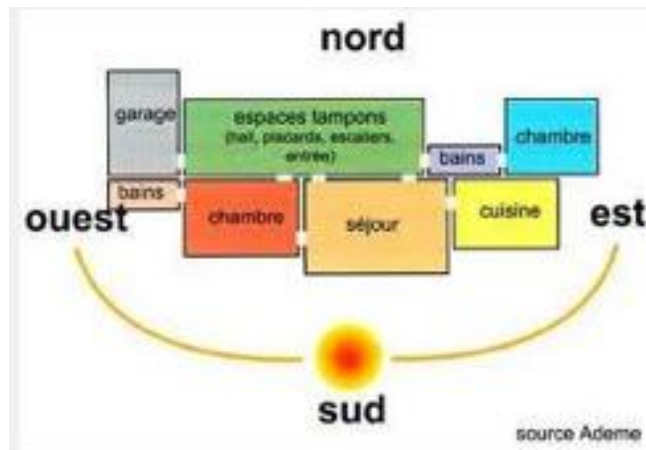
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**ARTICLE UE.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

**ARTICLE UE.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A



TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone est divisée en trois secteurs : Aa, Ab et Azh. Le secteur Aa n'autorise que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des activités agricoles ou forestières. Le secteur Ab reconnaît les cultures céréalières ou bettravières mais interdits les constructions pour des raisons de la protection de cônes de vues. Enfin, le secteur Azh concerne les berges du rû de l'Abime, il interdit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide.

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

Et notamment :

Pour le secteur Ab toute construction est interdite.

Et de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz (voir pièce « servitudes d'utilité publique ») : 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation « zone permanente d'interdiction » dans laquelle tout projet d'Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur (IGH) est interdit.

Dans le secteur Azh

Spécificité du secteur Azh : L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide est interdit :

- ⇒ tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- ⇒ les comblements, affouillements, exhaussements
- ⇒ la création de plans d'eau artificiels
- ⇒ le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers
- ⇒ l'imperméabilisation des sols
- ⇒ la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologique de la zone.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Aa

- Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et à proximité des bâtiments d'exploitation existants et dans un rayon maximum de 150 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De part et d'autres de la canalisation de transport de gaz (voir pièce « servitudes d'utilité publique ») :

30 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation « zone intermédiaire » où des restrictions de construction ou d'extension d'Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur (IGH) existent et peuvent nécessiter des renforcements de la sécurité de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIRE.

- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

Dans le secteur Azh

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Si la zone Azh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (Communauté de Commune PLAINE ET MONTES DE FRANCE) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette ou rejetées dans le un réseau public apte à les recueillir.

Réseaux divers

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

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
- 6 m de l'alignement des autres voies.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 8 m au faîtage pour les habitations. Cette hauteur est portée à 15 m pour les hangars agricoles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

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

Clôtures

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

Les clôtures seront constituées par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

Dispositions diverses

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

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

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

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

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou élément verrier, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées et les vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au mètre carré.

Parements extérieurs

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique pleine.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures (en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte) ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques, bois ou PVC disposés sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ d'un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ;
- ⇒ ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur ; en cas de pose de claustra, un soubassement sur fondation n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur est obligatoire.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage, commercial ou artisanal, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être accompagnés de plantations sur leur pourtour pour une meilleure intégration paysagère.

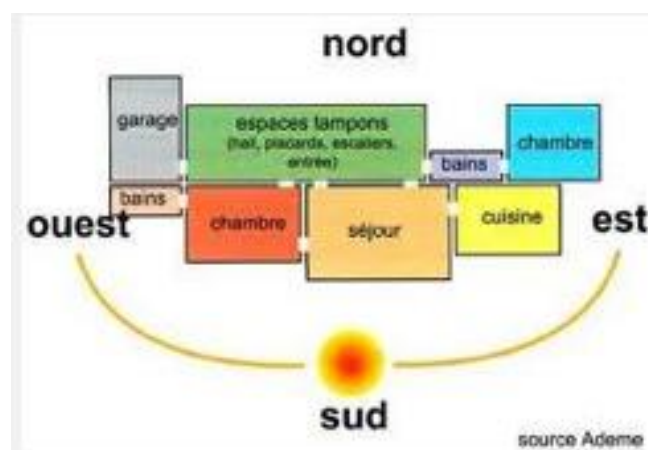
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**ARTICLE A.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions d'habitation de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE A.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface de plancher hors œuvre (balcons compris) du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code l'Urbanisme

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

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.
Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

**ANNEXE II - ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE
(ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

**INVENTAIRE
DES ÉLÉMENTS
REMARQUABLES
DE LA COMMUNE DE
VINANTES (77)**



Entrée rue de Chantereine

D'une façon générale, l'inventaire relatif aux éléments remarquables répertorie :

- Des éléments constituant l'identité de la commune / patrimoine vernaculaire : fontaine, lavoir, calvaire,...
- Des constructions particulières (maisons, corps de ferme) ou bâtiments publics.
- Des ensembles architecturaux comme les alignements du bâti dans le tissu ancien ou leur implantation.

La sélection porte sur l'ensemble des corps de ferme et essentiellement sur les bâtis les plus anciens.

Ils constituent en effet la trame structurante et identitaire du bourg à une époque où la standardisation et l'industrialisation du bâtiment n'étaient pas encore à l'œuvre. L'adaptation au milieu environnant est alors une nécessité déterminée par des considérations d'ordre pratique.

L'identité patrimoniale est révélée par les matériaux locaux employés, une implantation particulière à une région, des usages spécifiques, une orientation et un façage en relation avec les conditions climatiques des lieux, enfin des modèles d'architectures typiques.

Prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquable

La liste des éléments du paysage, identifiés sur le zonage comme « bâti remarquable », relève de l'application de l'article L.123-1-5. III du Code de l'Urbanisme.

L'identification implique l'application du régime de déclaration préalable auprès de la mairie en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

Les travaux de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en oeuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Les alinéas suivants pour les modifications, les démolitions, les toitures, les ouvertures, précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

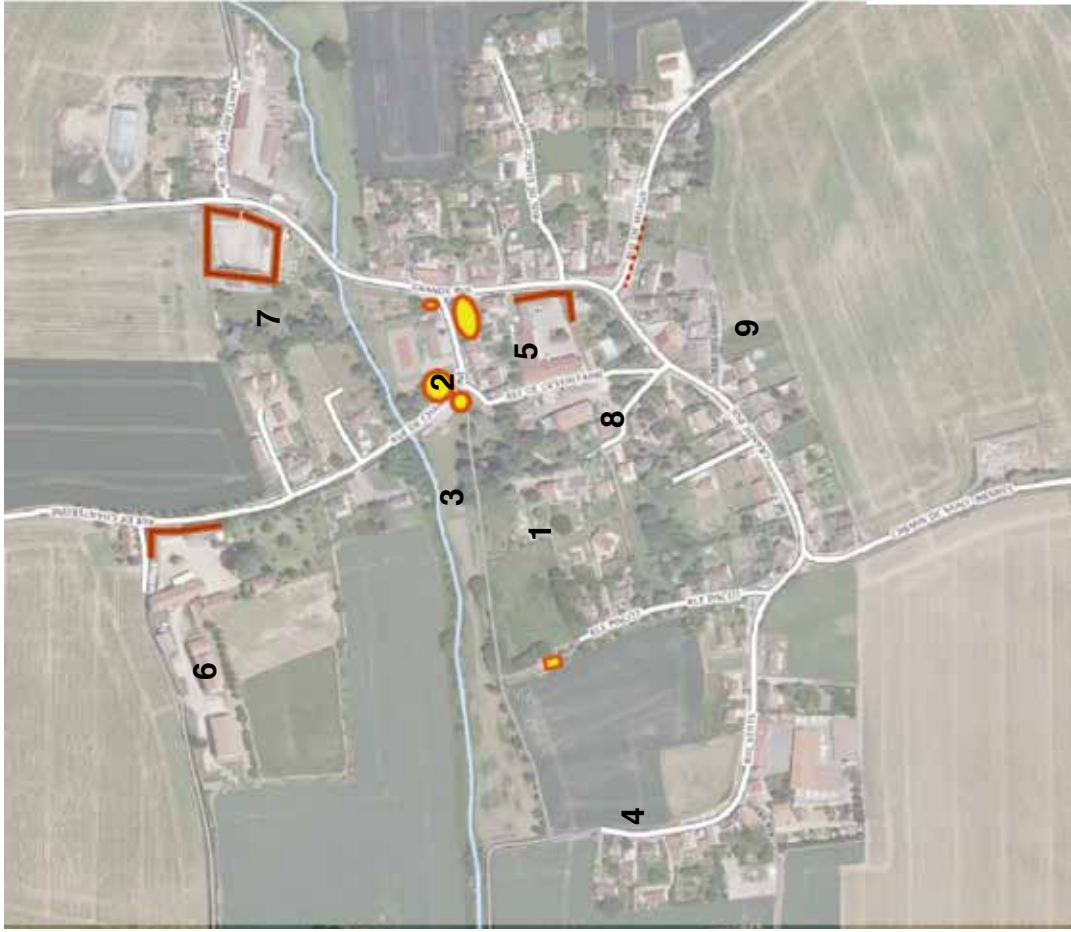
L'avis de la commission communale d'urbanisme sera requis.

- Une modification (surélévation, extension) peut être admise si elle est compatible avec le caractère culturel, historique, architectural ou patrimonial.

- La démolition de parties du bâtiment peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les toitures des bâtiments classés en éléments remarquables seront en tuiles mécaniques petit moule ou petites tuiles ou ardoise.

- Les ouvertures auront un rapport hauteur sur largeur de 1,5 minimum.



LEGENDE

Corps de ferme

Petit patrimoine

Mur

Petit patrimoine

1



Fontaine

2



Calvaire

3



Lavoir (rue Chantereine)

4



Lavoir (rue Piscot)

5



Eglise

Corps de ferme

6



Ferme de Chantereine

7



Ferme des Quinze Vingts

8



Ferme de l'Hotel Dieu

Mur

9



Mur rue de Meaux