

Département de Seine-et-Marne
Commune de COULOMMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

Pièce n°4 : Règlement modifié



PLU approuvé le 27/02/2020

Modification n°1 approuvée le : 08/10/2025



Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>32</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	<i>47</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....</i>	<i>61</i>
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UNe.....</i>	<i>72</i>
	<i>CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</i>	<i>79</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	86
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	<i>87</i>
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	98
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>99</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>106</i>

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de COULOMMIERS.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1) Le règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-20 C. urb : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21 C. urb : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 C. urb : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31 C. urb : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32 C. urb : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33 C. urb : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35 C. urb : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36 C. urb : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37 C. urb : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38 C. urb : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40 C. urb : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41 C. urb : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux

résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46 C. urb : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47 C. urb : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51 C. urb : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « 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 si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans

le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : 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, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – PORTÉE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce 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 parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis ou ensembles bâtis repérés sur le plan de zonage au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme), sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, en respectant les dispositions spécifiques contenues dans les articles 11 des zones concernées.
- La démolition complète des bâtiments en vue de leur suppression n'est pas autorisée. En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

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

- les espaces boisés classés
- les lisières des espaces boisés
- les plantations d'alignement
- les cônes de vue
- Les cours d'eau et les berges
- Une zone paysagère non constructible

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

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – Article L. 113-1 du C. Urb	Les espaces boisés classés sont soumis 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Les lisières des espaces boisés Articles L. 151-19 et L. 151-23 du CU	Les lisières d'espaces boisés, identifiées sur le plan de zonage, doivent être protégées et ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.
Plantations d'alignement existantes ou à conforter - Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. Urb	Les projets d'aménagement, y compris les entrées charretières et les divisions, ne devront pas être de nature à remettre en cause la conservation des plantations d'alignement existantes ou à conforter.
Cônes de vue – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. l'Urb.	Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.
Cours d'eau et berges – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. l'Urb.	Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau et des berges matérialisés sur les documents graphiques. Dans les zones urbaines UA, UB, les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau. Dans les zones à protéger A et N, les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum des berges des cours d'eau.
Zone paysagère non constructible – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. l'Urb.	Tous types de constructions sont interdits dans cette zone.

Cheminements, sentes et liaisons douces

Les liaisons douces existantes ou à créer identifiées comme devant être protégées sur les documents graphiques en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire existante ou future est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune. Dans tous les cas, ils ne devront pas être ouverts à la circulation automobile et ne pourront être définis comme des accès à la voie publique.

ARTICLE 6 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Nonobstant l'application des règles du PPRI, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 – LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble des zones, les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés par le présent règlement (par rapport aux voies et aux limites séparatives). Ces dispositifs sont cependant interdits sur les éléments bâtis ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

De plus, au droit de l'alignement des voies publiques ou privées, dans toutes les zones, ces dispositifs ne pourront pas empiéter de plus de 10 cm sur les espaces de desserte.

ARTICLE 9 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes.

En annexe du règlement se trouve une liste de végétaux conseillés et déconseillés car banalisants ou invasifs.

ARTICLE 10 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 - DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	Logement Hébergement	<p>Le logement recouvre les 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 ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p> <p>L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	<p>L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épicerie, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...).</p> <p>La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).</p> <p>Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).</p> <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p> <p>L'hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Il s'applique ainsi à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du code général des impôts parmi lesquelles les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...</p> <p>Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	<p>L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les 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.</p> <p>L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p> <p>Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p> <p>Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	<p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les 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.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les 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.</p> <p>Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Les autres équipements recevant du public recouvrent les 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage</p>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	<p>L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>

ARTICLE 13 – MODALITÉS D'APPLICATION DU RÉGLEMENT DE COULOMMIERS

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière. Lorsqu'un bâtiment ou une installation existante n'est pas conforme aux règles du présent PLU, les changements de destination, travaux ou aménagements sont autorisés à condition qu'ils améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment ou l'installation existante.

ARTICLE 14 – RISQUES NATURELS**Risque d'inondation**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques inondations du Grand Morin qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. A ce titre, le règlement et le plan de zonage du PPRI sont annexés au PLU, et les secteurs soumis au PPRI sont repris à titre d'information sur le plan de zonage du PLU.

En outre, la commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur (sensibilité faible à très élevée sur une large partie du territoire). A ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires.

Risque de Retrait-gonflement des sols

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa moyen à fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE 15 – PROTECTION DES CAPTAGES

Des périmètres de protection de captages sont en cours d'élaboration sur le territoire de Coulommiers. Le dossier de mise à jour du dossier de consultation administrative de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, présentant les projets de périmètre de protection, est annexé au présent dossier de PLU (pièce n°7).

ARTICLE 16 - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain ne desservant qu'une seule unité foncière. Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie ou un emplacement réservé.

ATTIQUE

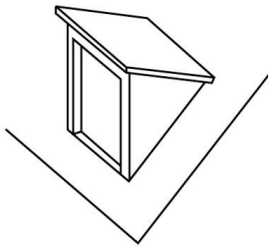
Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CHIEN-ASSIS

Un chien-assis est une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente. Il est couvert par un rampant en pente inverse du toit.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLES

Les combles sont les parties du bâtiment situées sous le toit.

CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ; Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les clôtures n'entrent pas dans cette catégorie pour l'application du règlement.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

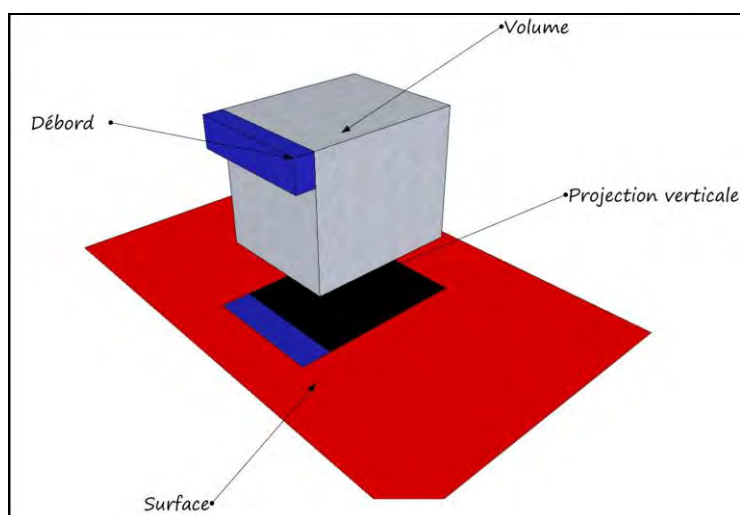
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

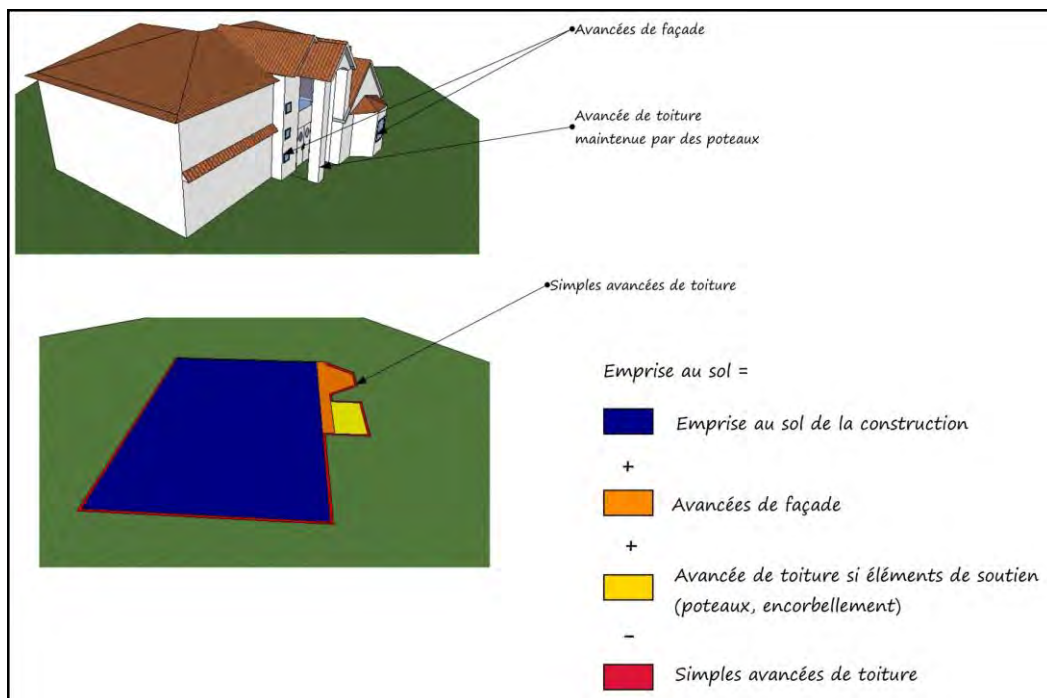
EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.



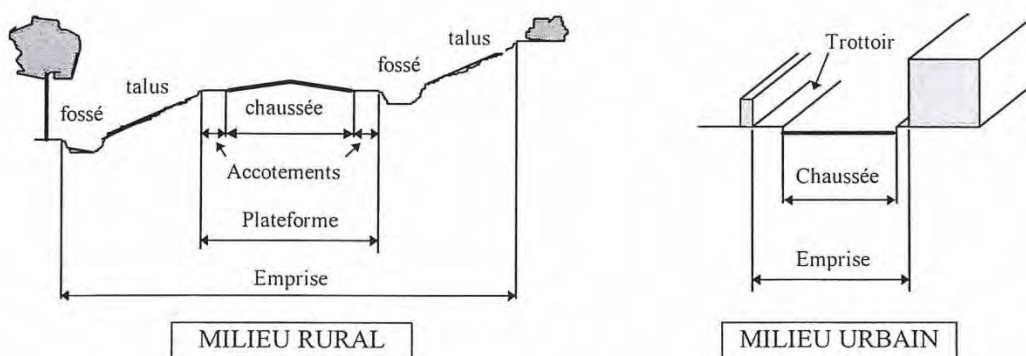
Sont exclus de l'emprise au sol:

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

L'espace libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement et des accès imperméables ainsi que des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension d'un bâtiment est attenante au bâtiment principal, et présente une communication intérieure avec celui-ci, par opposition au bâtiment annexe. Il peut s'agir de garages, de local technique, de cellier, d'abri à vélo,...

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation artisanale, industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

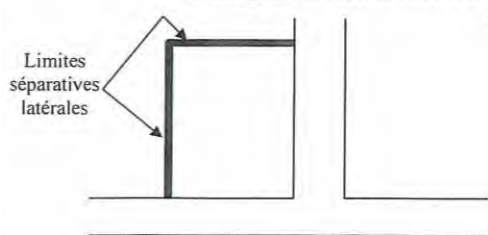


Fig 1

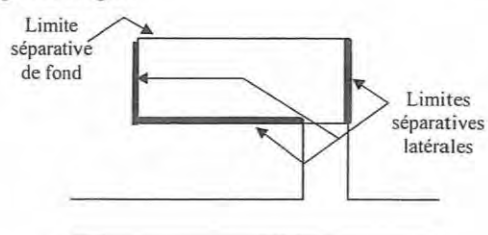


Fig 2

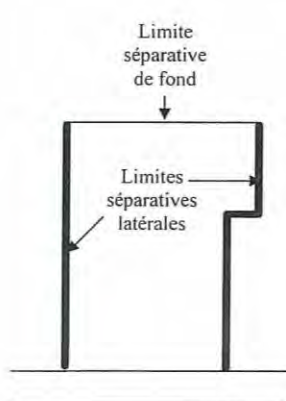


Fig 3

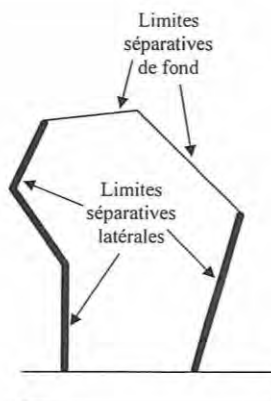


Fig 4

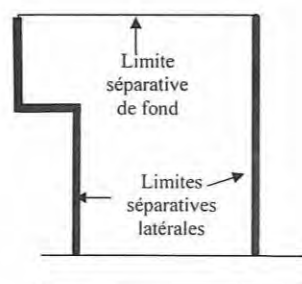


Fig 5

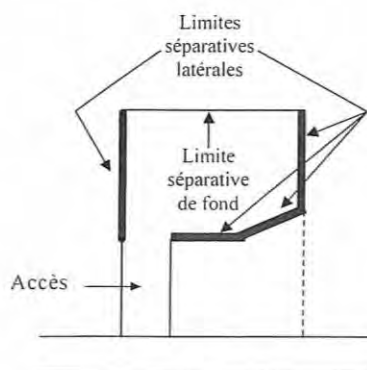


Fig 6

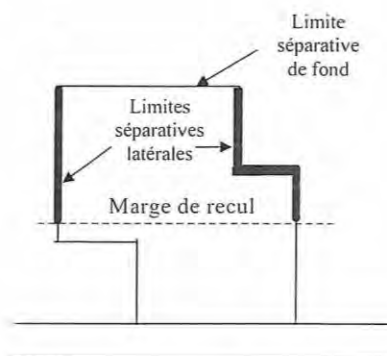


Fig 7



LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée et le sous-sol (exemple : 4 niveaux = R + 3 étages).

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

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

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

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

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

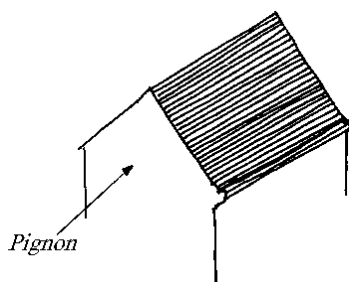
OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON



Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un niveau.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant démolition. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

REHABILITATION/RENOVATION :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment

Rénovation : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

RUINE

Bâti qui n'est plus hors d'eau hors d'air.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

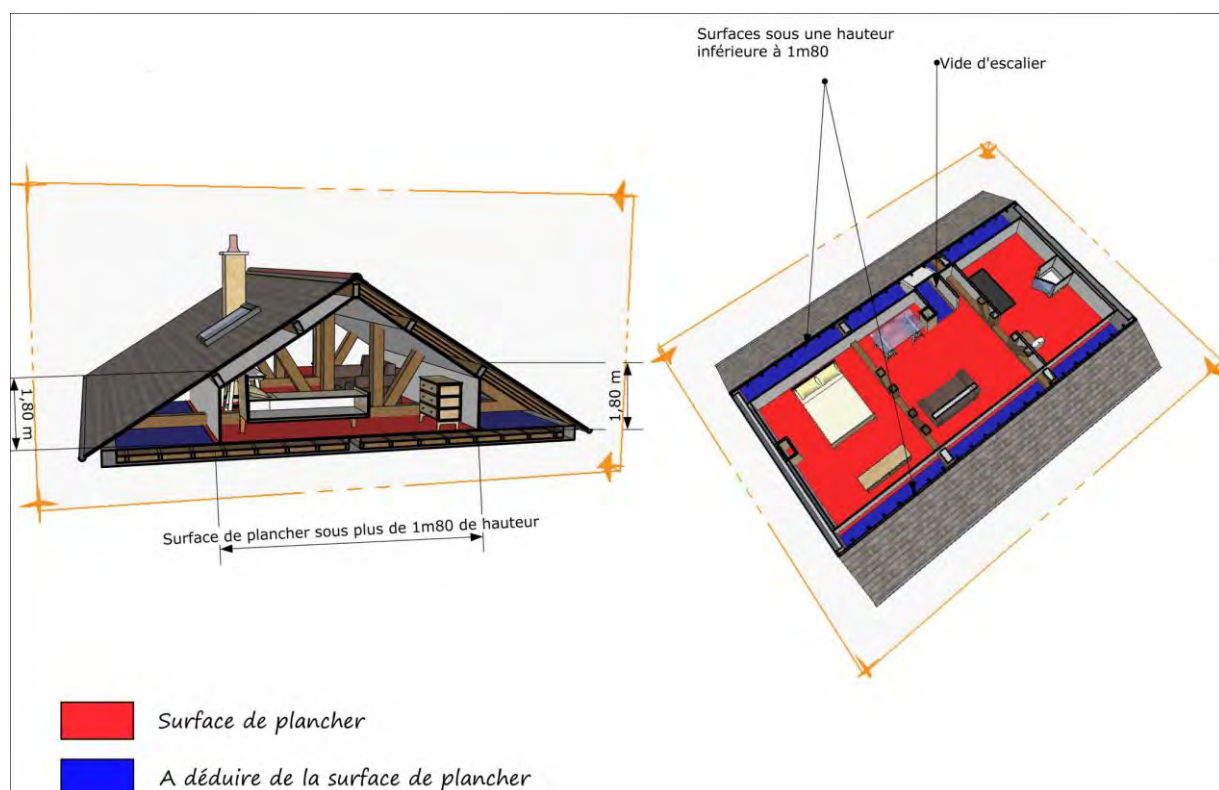
SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER

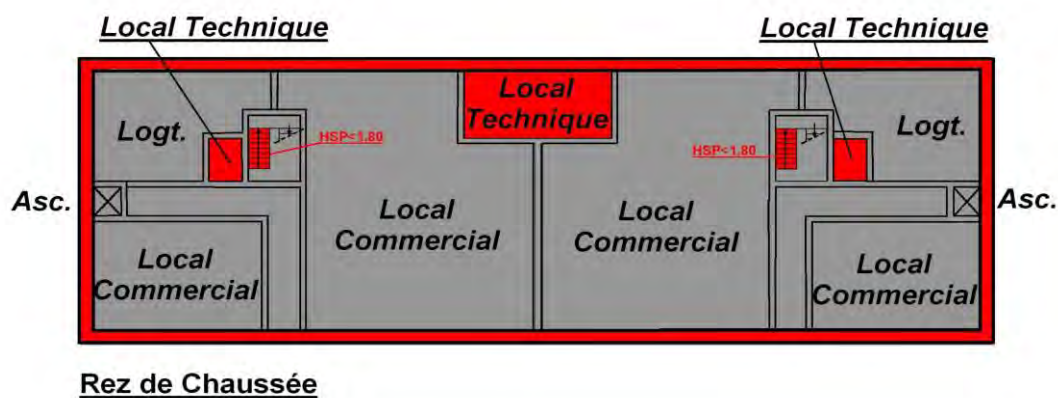
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

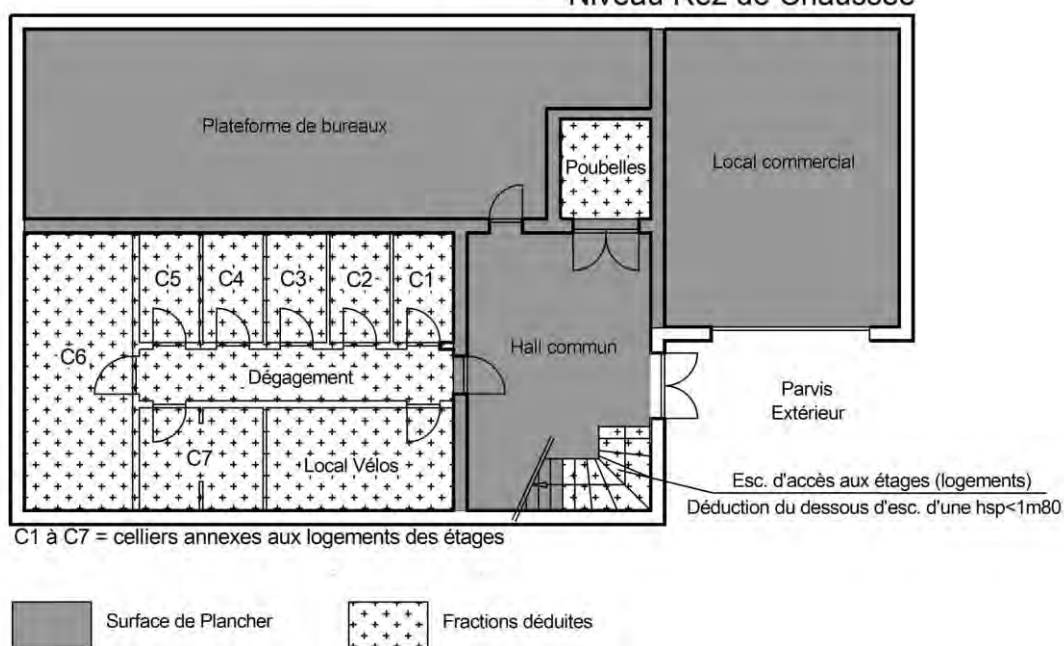


- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

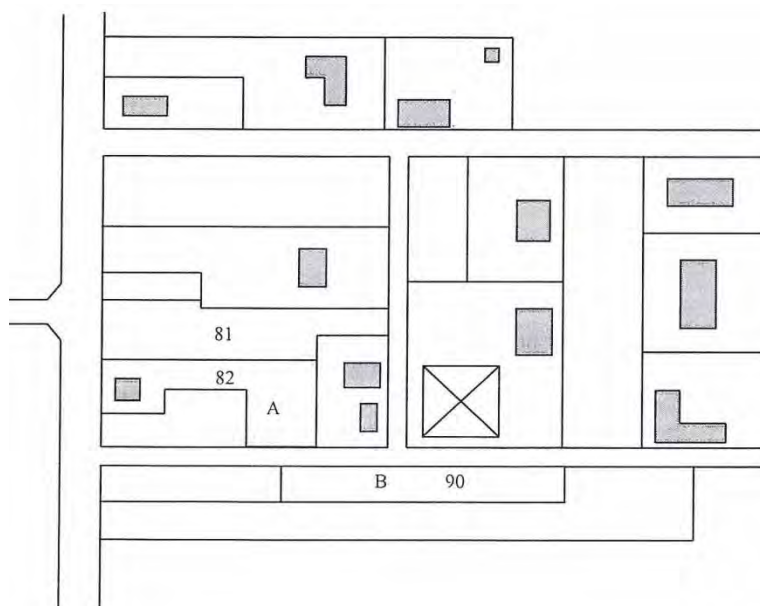


Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VERANDA

Prolongement ou extension d'une construction dont les parois verticales sont composées de vitrage (hors structure pouvant être en bois ou métallique et soubassement pouvant être en maçonnerie).

La toiture est composée de vitrages ou de panneaux « sandwich ».

VOIE

- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...). Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.

- **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

- **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)**

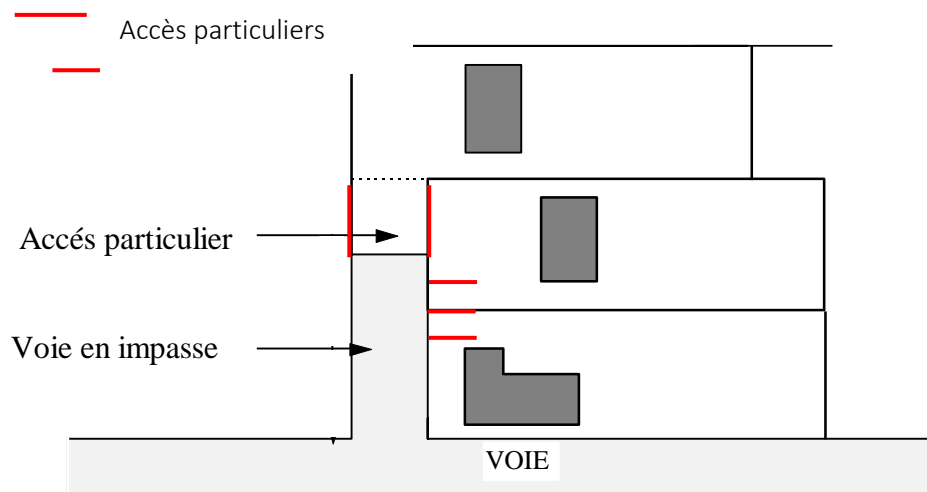
L'accès particulier ne dessert qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

- **VOIE OUVERTE AU PUBLIC**

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

- **VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

**ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **Chapitre 1** : Zone UA - zone urbaine correspondant au centre-ville
- **Chapitre 2** : Zone UB - zone urbaine correspondant aux extensions des parties anciennes de la ville et aux hameaux
- **Chapitre 3** : Zone UL - zone urbaine correspondant à l'habitat collectif du quartier de Vaux
- **Chapitre 4** : Zone UX - zone urbaine dévolue majoritairement aux activités économiques

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à destination industrielle ;
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).

Dans le secteur UAzh sont en outre interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, de recalibrage et de rectification des cours d'eau, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'assèchement, la mise en culture, l'enneigement et l'implantation de plan d'eau, le pompage ou la création de puits.

ARTICLE UA-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis aux OAP tels qu'identifiés sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer. En outre, dans l'ensemble de ces secteurs (hors secteur 19), les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur le périmètre délimité aux documents graphiques et dans le document des « OAP ».

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité existante admise dans la zone.

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, non autorisées sur la zone, à condition que les travaux projetés n'engendrent pas une aggravation des nuisances.

Dans le secteur UAzh, seuls sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et

que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

Protections, risques, nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux. A ce titre, un recul de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des nouvelles constructions.

La zone UA est en partie concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée du Grand Morin qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur UAa, sont interdits pour les rez-de-chaussée :

- le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers une destination d'habitat, si ce changement de destination concerne un local présentant une vitrine en façade sur rue,
- le changement de destination des locaux affectés à « l'artisanat et commerce de détail », vers toute autre destination ou sous destination.

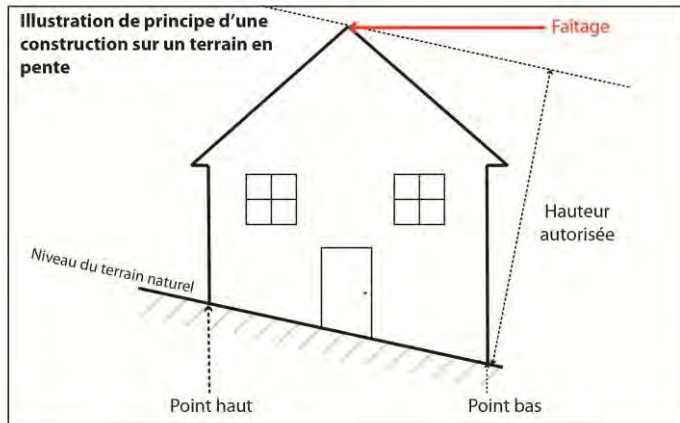
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet

Hauteur des constructions



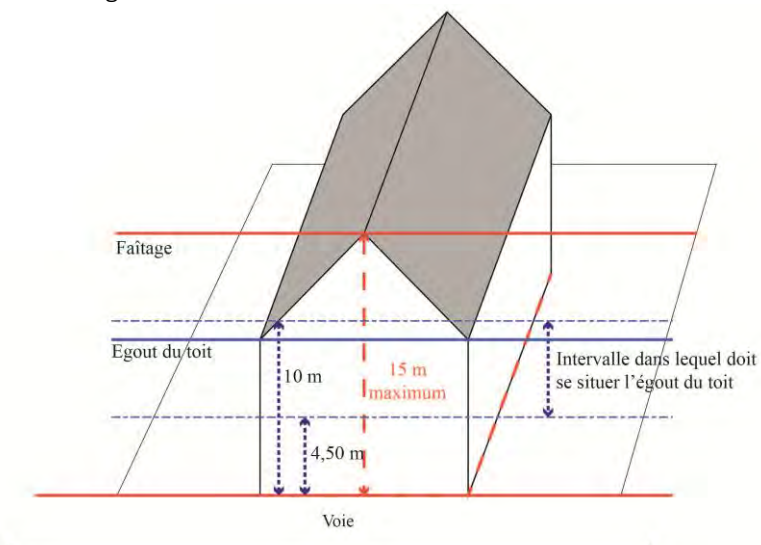
Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

Dans les secteurs UAa et UAb :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, et 10 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Sur l'alignement de la voie de desserte, les constructions doivent avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur comprise entre 4,50 mètres et 10 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir de ladite voie de desserte. Pour les constructions en pignon sur alignement, on considèrera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.



Toutefois :

- lorsque la construction est mitoyenne avec un bâtiment existant, sur une seule des deux limites latérales de propriété, le niveau de l'égout de toit de la construction ne doit pas présenter une différence d'altitude supérieure à 2 mètres, par rapport au niveau de l'égout du toit de la construction mitoyenne (fig. 1).
- en jonction entre deux constructions principales existantes, le niveau de l'égout du toit de la construction doit être placé à une altitude comprise entre les deux niveaux d'égout de toit des constructions mitoyennes (fig. 2).
- les extensions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage de la construction principale existante à laquelle elles s'adossent.

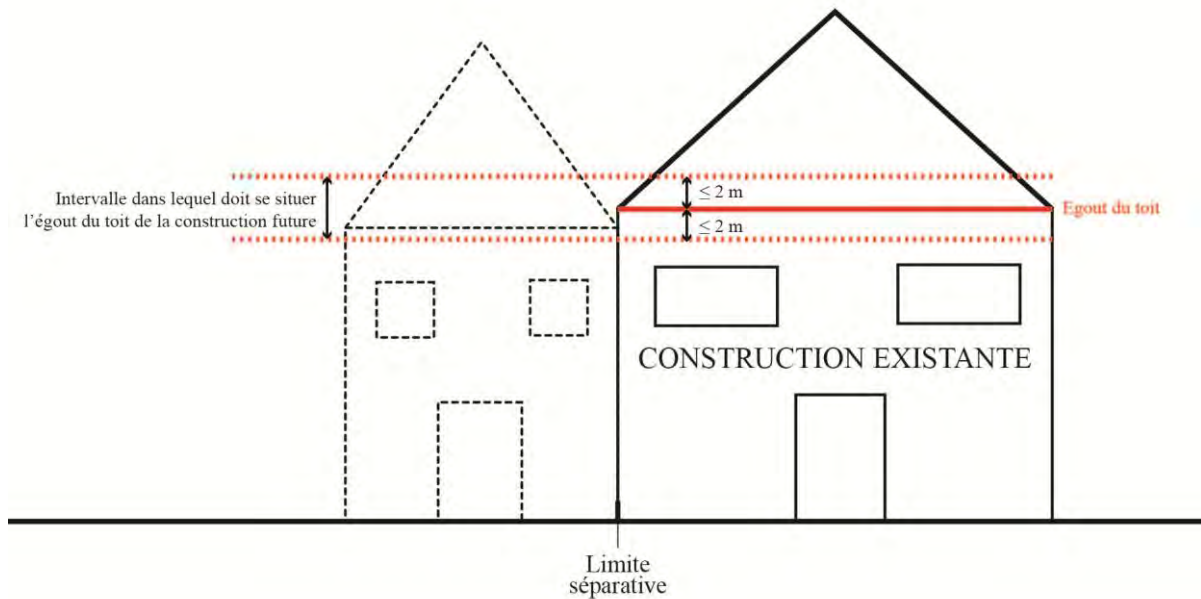


Figure 1

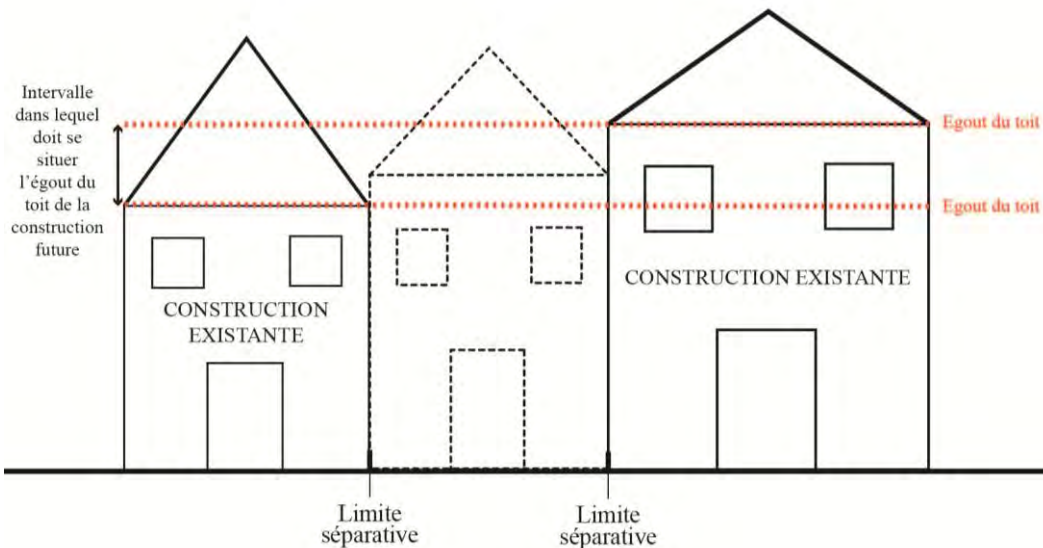


Figure 2

Dans le secteur UAc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

En limite avec un terrain situé dans la zone UB :

- Lorsque la construction est accolée avec un bâtiment existant, le niveau de l'égout de toit de la construction ne devra pas excéder une altitude de 2 mètres par rapport au niveau de l'égout du toit de la construction mitoyenne.
- Lorsque la construction n'est pas accolée à un bâtiment existant, la hauteur du faîtage ne pourra excéder 12 m en limite séparative.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, sauf en ce qui concerne la hauteur totale, qui est limitée à 15 mètres.
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la hauteur existante ne soit pas modifiée
- les annexes non accolées dont la hauteur ne peut excéder 3,50 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer. Toutefois, lorsqu'il existe sur un fond voisin (parcelle adjacente) une construction principale implantée avec un recul, la construction projetée pourra être implantée avec le même recul.

En outre, dans les secteurs UAa et UAb, les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UAc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

En outre, dans le secteur UAc, les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 0 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le présent article peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies.

Toutefois :

- il est imposé un recul d'au moins 3 m du domaine public recevant une installation sportive.
- l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Tout encorbellement surplomb ou débord au-dessus de l'espace de desserte pourra être toléré dans les cas suivants uniquement :

- Edification de porches d'accès
- Corniches et modénatures de façade,
- Aménagement et installations à usage commercial de débord inférieur ou égal à 50 centimètres

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre des voies
- Les constructions situées dans les secteurs soumis à OAP (matérialisés sur les documents graphiques) qui doivent respecter les dispositions définies dans la pièce n°4 du PLU intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- les piscines couvertes ou non,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives jouxtant la zone UB. Ce retrait est au moins égal à 4 mètres.

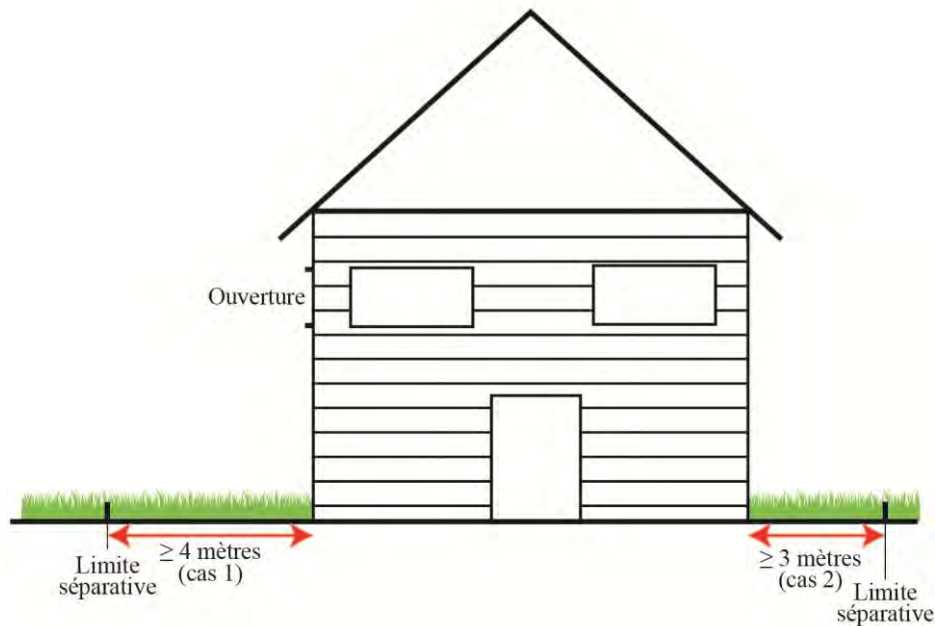
Dans les autres cas :

- dans les secteurs UAa et UAb, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Toutefois, le retrait de la limite séparative n'est autorisé que si la continuité bâtie sur rue est préservée par une clôture minérale de la limite de la construction jusqu'à la limite séparative de propriété.

- dans le secteur UAc, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres (cas 1),
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres (cas 2).



Toutefois, les ouvertures sont interdites en limite séparative.

En outre, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, et sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété,
- les piscines non couvertes qui doivent respecter un recul d'au moins 2 m.
- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m² qui pourront s'implanter en limite ou avec un recul minimum d'un mètre des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone UA, la réalisation de plusieurs constructions principales non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction soit au moins égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante entre deux constructions ne soit pas diminuée.
- entre une construction principale et un bâtiment annexe d'une emprise au sol de moins de 20 m², ou entre plusieurs annexes de moins de 20 m².

ARTICLE UA-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction tel que décrit dans les fiches patrimoniales en annexe du présent règlement.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2. Les constructions nouvelles et les autres constructions existantes

Généralités

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

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

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les ferronneries,
- les ornements de faîtages,
-

Implantation des constructions

Les constructions implantées à l'alignement des voies en prolongement du bâti existant, sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faîtage, mur de clôture.

Volumétrie

Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou emprise publique doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Toitures

Pour les constructions édifiées à l'alignement de l'espace de desserte, le sens du faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire au dit alignement en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les toitures doivent être composées

- Soit d'un ou plusieurs éléments à deux pans dont la pente doit être comprise entre 35 et 45°, et ne comportant aucun débord sur pignons.
- Soit au moyen de toitures dites « à la Mansart ».

Toutefois, les annexes non visibles depuis la voie publique pourront présenter des toitures à un ou deux pans et à plus faibles pentes.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel (cf. annexe du présent règlement). Pour les ouvertures situées en façade sur rue, la somme des largeurs ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Lorsque les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

Dans le secteur UAa uniquement, les ouvertures en chien-assis sont interdites.

Façades des constructions

Les vitrines ne peuvent être étendues au-delà du niveau rez-de-chaussée de la construction.

Il doit être recherché un traitement harmonieux et homogène des façades sur l'espace de desserte. Un traitement architectural uniforme des façades n'est admis que sur :

- 12 m linéaire maximum, dans les secteurs UAa et UAb;
- 20 m linéaire maximum dans le secteur UAc.

Au-delà, un traitement architectural différent devra être recherché afin de rythmer le traitement de façade.

Les façades sur espace de desserte (rues, places ou cours communes) devront faire l'objet d'une composition d'ensemble soignée et comportant un minimum de modénatures notamment sur les ouvertures, réalisées soit par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie d'enduit.

La couleur des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à s'intégrer dans l'environnement bâti.

Les traitements en bois apparents sont interdits.

En outre, dans le secteur UAa :

- le niveau plafond du rez-de-chaussée doit s'inscrire à une hauteur comprise entre 3,00 mètres et 3,50 mètres, mesurée depuis le niveau trottoir de la voie de desserte.
- les ouvertures en façade devront être de proportion plus haute que large, y compris pour les fenêtres de toit. Cette disposition ne s'applique pas pour les porches d'accès ou accès automobile.

3. Les clôtures

La clôture sur voie ou passage commun, sera constituée d'un mur ou muret maçonné, recouvert d'un enduit ou d'aspect à « pierres vues », et d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 2,00 mètres. Ce mur pourra éventuellement être surmonté d'une grille à barreaudage de traitement sobre, et doublé de haie vive, et dans le respect d'une hauteur totale de 2,00 m.

En cas de réfection à l'identique, ou lorsque le mur projeté s'inscrit en continuité d'un mur existant, situé éventuellement sur la propriété voisine, sa hauteur pourra être équivalente à celle du mur existant.

En limite séparative, les murs de clôtures doivent être enduits sur les deux faces.

La construction de clôture en surplomb de cours d'eau est interdite.

La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

4. Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

5. Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,

Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi n°2023-175 du 10 mars 2023)).

Toutes les dispositions mentionnées dans cet article (hors paragraphe 1) peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres, les marquises et les pergolas.

Qualité environnementale

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes et cuves doivent être enterrées. Toutefois, dans le cas d'une installation de citernes aériennes, les principes suivants doivent être respectés :

- L'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles, est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requise,
- Les chutes ou descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdits.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées par le SMICTOM. En cas d'opération(s) d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries.

Dans le secteur UAc, les espaces libres non bâtis doivent représenter 30 % au moins de la superficie totale du terrain.

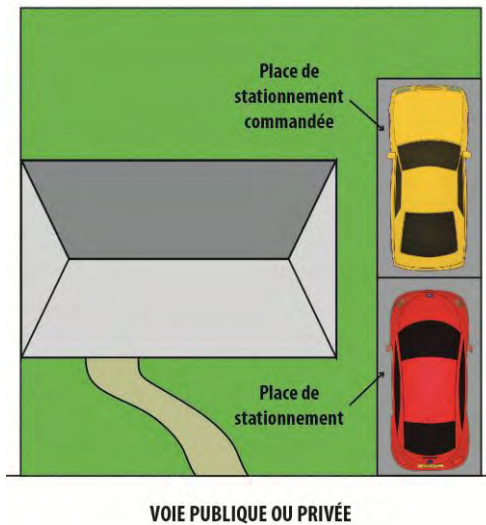
Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

Dans les secteurs UAb et UAc, les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

En outre, sur chacun des secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT

1. Principes



Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les réhabilitations ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.

Les travaux s'effectuant uniquement à l'intérieur du volume bâti existant pourront être exemptés des normes de stationnement, en cas d'impossibilité technique avérée.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

Les places commandées sont autorisées si elles sont attribuées à un seul et même logement.

2. Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Dans un rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Dans les opérations d'ensemble, il sera en outre réalisé des places visiteurs à raison d'une place pour trois logements.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

B – Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

C – Constructions à destination de commerce et activité de service :

Il sera créé une place pour 50 m² de surface d'activité, sauf impossibilité technique.

D – Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de centres de congrès et d'exposition

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement ou l'activité en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

E- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

3. Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

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

Locaux poussettes :

Pour les constructions comportant plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements (hors résidence senior).

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'il dessert un logement au plus et 5 m s'il dessert plus d'un logement

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle	≤ 30 m	5 m	5 m
	> 30 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier et cyclable (sauf impossibilité technique).

Tout accès direct sur l'avenue Robert Elvert est interdit.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements et services publics ou privés, d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UA-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à destination industrielle et d'entrepôts, autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),

En outre, dans le secteur UBd, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-2.

Dans le secteur UBazh sont en outre interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, de recalibrage et de rectification des cours d'eau, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'assèchement, la mise en culture, l'enneigement et l'implantation de plan d'eau, le pompage ou la création de puits.

ARTICLE UB-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis aux OAP tels qu'identifiés sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer. En outre, dans l'ensemble de ces secteurs (hors secteur 18), les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur le périmètre délimité aux documents graphiques et dans le document des « OAP ».

L'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage d'entrepôt ou d'activités industrielles sont autorisés sous réserve :

- d'être liés à une activité existante dans la zone,
- que les travaux projetés et l'activité générée n'engendrent pas une aggravation des nuisances.

Les constructions à destination de bureau, de commerce et activité de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve de ne pas présenter de dangers incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et dans une limite maximum de 250 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UBd, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que les logements liés au fonctionnement local des services publics et les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Dans le secteur UBzh, seuls sont autorisés :

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

Protections, risques, nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux. A ce titre, un recul de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des nouvelles constructions.

La zone UB est en partie concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée du Grand Morin qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme à secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides, le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

ARTICLE UB-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

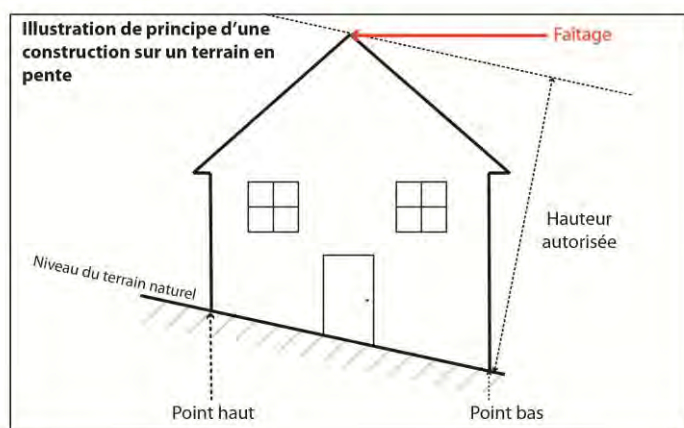
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, les aménagements et extensions de bâtiments existants peuvent atteindre le niveau de faîtage du bâtiment existant auquel ils s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

Dans l'ensemble de la zone UB :

La hauteur totale des annexes non accolées ne peut excéder 3,50 m.

La hauteur totale des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne peut excéder 15 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la hauteur existante ne soit pas modifiée.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Pour l'application de cette règle les balcons ne sont pas pris en compte.

Toutefois, lorsque la construction projetée est mitoyenne d'au moins une construction édifiée à l'alignement de la voie de desserte, l'implantation devra obligatoirement se réaliser sur ledit alignement ou maintenir l'alignement par un mur de clôture plein ou un porche.

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le présent article peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre des voies
- Les constructions situées dans les secteurs soumis à OAP (matérialisés sur les documents graphiques) qui doivent respecter les dispositions définies dans la pièce n°4 du PLU intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle.
- les piscines couvertes ou non,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation de moins de 20 m² qui doivent se situer dans le prolongement de la construction existante ou à l'arrière de la construction principale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

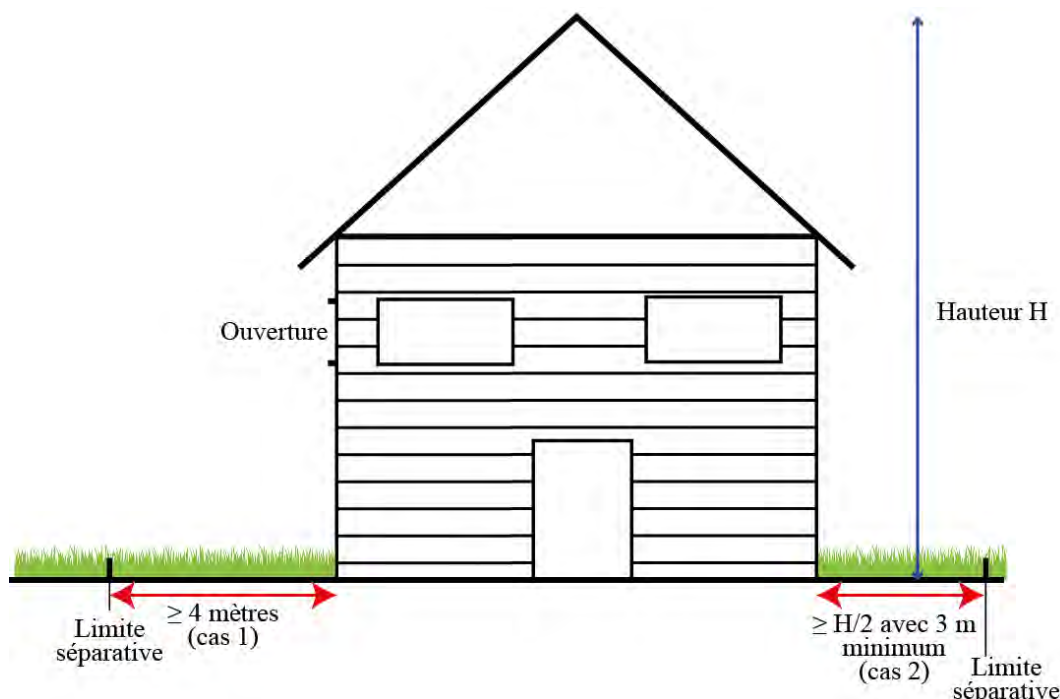
Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait desdites limites.

Dans les secteurs UBb et UBc, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété.

Dans l'ensemble de la zone UB

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres (cas 1),
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur calculée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 3 mètres (cas 2).



Toutefois, les ouvertures sont interdites en limite séparative.

En outre, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre.

- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et qu'aucune ouverture créant des vues ne soit créée face à la limite séparative,
- les piscines non couvertes qui doivent respecter un recul d'au moins 2 m.
- Les constructions destinées au stationnement des véhicules ainsi que les locaux techniques qui pourront s'implanter avec un recul minimum d'un mètre des limites séparatives.
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m², qui devront obligatoirement s'implanter avec un recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone UB, la réalisation de plusieurs constructions principales non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction soit au moins égale à :

- 5 mètres minimum lorsque l'une au moins des deux façades en regard comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues ;
- 3 mètres minimum lorsque la façade ne comporte aucune ouverture créant des vues.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante ne soit pas diminuée.
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m², entre eux ou vis-à-vis d'une construction principale.

ARTICLE UB -5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction tel que décrit dans les fiches patrimoniales en annexe du présent règlement.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2. Les constructions nouvelles et les autres constructions existantes

Généralités

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

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

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les ferronneries,

- les ornements de faîtages.
-

Volumétrie

Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou place doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Dans la bande de 20 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte actuelle ou future, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être situé à plus de 0,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel d'assiette de la construction (avant travaux), sauf en cas de contrainte topographique forte (localisation en versant à forte pente, ou en zone inondable).

Sur l'alignement de la voie de desserte les constructions devront avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit, mesuré verticalement entre le sol et l'égout du toit, à une hauteur de 4,00 m minimum.

Toitures

La couverture des constructions devra être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants avec un degré de pentes compris entre 35 et 45 °,
- soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction,
- soit au moyen de toitures terrasses couvrant l'intégralité de la construction. Dans ce cas, les toitures seront végétalisées suivant les dispositions définies en annexe du règlement. Toutefois, dans le cas d'une toiture terrasse non végétalisée existante à l'approbation du présent PLU, une toiture végétalisée extensive pourra être mise en œuvre.
- soit au moyen de toitures dites « à la Mansart ».

Règle concernant les attiques

Les attiques, se définissant comme le niveau terminal d'une construction en toiture terrasse, sont autorisés. Les façades des attiques devront être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades des étages inférieurs. Les attiques pourront être couverts de toitures terrasses ou de toitures dont la pente est inférieure à 35°.



exemple de toiture à la Mansart



exemple d'attique

Toutefois, les annexes non visibles depuis la voie publique, pourront présenter des toitures à un ou deux pans et à plus faibles pentes.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou matériaux d'aspect similaire.

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel (cf. annexe du présent règlement).

Lorsque, les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

Façades des constructions

Les façades sur espace de desserte (rues, places ou cours communes) devront faire l'objet d'une composition d'ensemble soignée et comportant un minimum de modénatures notamment sur les ouvertures, réalisées soit par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie d'enduit.

La couleur des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à s'intégrer dans l'environnement bâti.

Les volets roulants sont admis sous réserve que leur coffre soit installé à l'intérieur de l'habitation, ou intégré dans la maçonnerie, ou dans le linteau de la fenêtre. En aucun cas il ne pourra former de débord sur la façade.

Les imitations de matériaux sont interdites, tant en traitement de façade qu'en revêtement et traitement de vitrine commerciale.

Les vitrines commerciales ne peuvent être étendues au-delà du niveau rez-de-chaussée de la construction.

3. Les clôtures

La clôture sur rue devra être constituée :

- soit d'un mur ou muret maçonné, recouvert d'un enduit ou d'aspect à "pierres vues", et d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 2,00 m. Ce mur peut éventuellement être surmonté d'une grille à barreaudage de traitement sobre, et peut en outre être doublé de haie vive, dans le respect d'une hauteur totale maximum de 2 m.
- soit d'une haie végétale, qui peut être doublée à l'intérieur de la propriété par une grille ou un grillage, éventuellement posé sur un soubassement maçonné enduit ou à pierres vues.

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

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces, d'une hauteur totale de 2 m maximum.
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

La construction de clôture en surplomb de cours d'eau est interdite.

4. Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

5. Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,

Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi n°2023-175 du 10 mars 2023)).

Toutes les dispositions mentionnées dans cet article hors paragraphe 1 peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres, les marquises et les pergolas.

En ce qui concerne les annexes (abris à vélos, espaces de stationnement), des dispositions différentes du règlement de la zone pourront être envisagées, sous réserve d'une bonne intégration dans l'ensemble du projet.

Qualité environnementale

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes et cuves doivent être enterrées. Toutefois, dans le cas d'une installation de citernes aériennes, les principes suivants doivent être respectés :

- L'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles, est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requise,
- Les chutes ou descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdits.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées dans le document du SMICTOM. En cas

d'opération(s) d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries.

40 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en plein terre.

Dans l'ensemble des secteurs soumis à OAP, 25 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre (éventuellement en engazonné circulaire).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

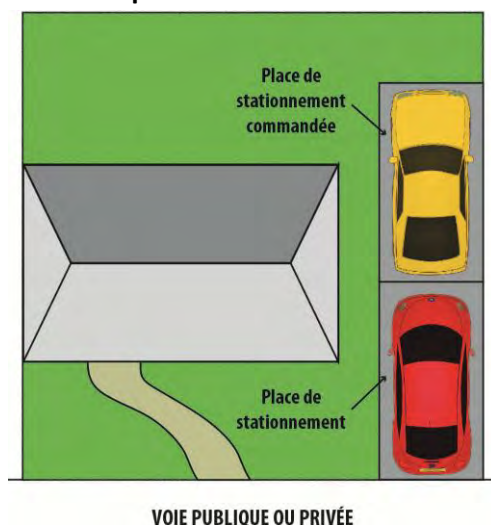
Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

En outre, sur chacun des secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront prévoir une superficie traitée en espaces verts inférieure à celles énoncée ci-dessus, sous réserve d'un accompagnement paysagé global du projet.

ARTICLE UB -7 – STATIONNEMENT

1. Principes



Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les réhabilitations ou extensions des constructions existantes, pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.

Les travaux s'effectuant uniquement à l'intérieur du volume bâti existant pourront être exemptés des normes de stationnement, en cas d'impossibilité technique avérée.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

Les places commandées sont autorisées si elles sont attribuées à un seul et même logement.

Dans les opérations de plus de 12 logements, au moins 50 % des places réalisées seront localisées dans des parcs de stationnement aérien.

2. Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Dans un rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il est créé au moins 1 place de stationnement par logement.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Dans les opérations d'ensemble, il sera en outre réalisé des places visiteurs à raison d'une place pour trois logements.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées..

C – Constructions à destination de commerce et activité de service :

Il sera créé une place pour 50 m² de surface d'activité, sauf impossibilité technique.

D – Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

E- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

3. Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

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

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements (hors résidence senior).

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse et accès de plus de 30 m de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'il dessert un logement au plus et 5 m s'il dessert plus d'un logement

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle	≤ 30 m	5 m	5 m
	> 30 m	5 m	8 m

Tout accès direct sur l'avenue Robert Elvert est interdit.

Tout accès sur une emprise non carrossable (chemin de terre ou enherbé) est interdit.

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier et cyclable.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UB-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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

ARTICLE UL-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),

ARTICLE UL-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans le secteur soumis aux OAP tel qu'identifié sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer. En outre, dans ces secteurs les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur le périmètre délimité aux documents graphiques et dans le document des « OAP ».

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité admise dans la zone.

ARTICLE UL-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, est interdit, pour les rez-de-chaussée, le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers toute autre destination.

En outre, dans ce périmètre, en cas de démolition de surface de plancher à destination de commerce et activité de service, il doit être a minima retrouvé une surface de plancher de 850 m² de commerce et d'activité de service au sein de la future opération.

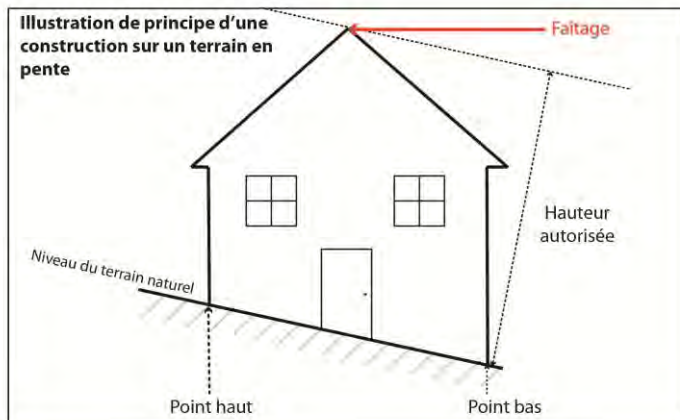
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîte

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîte, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîte ou à l'acrotère.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

En outre, sur le secteur concerné par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Toutefois, l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

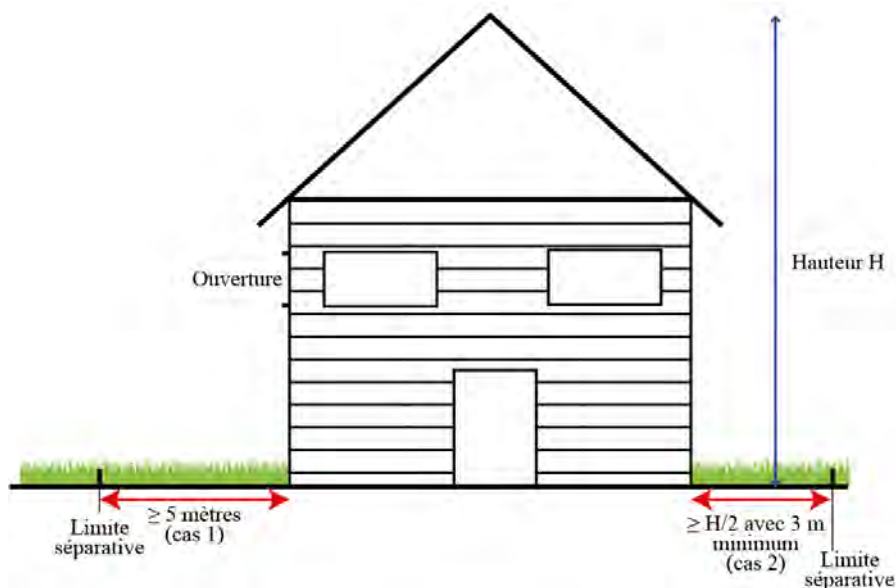
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 5 mètres (cas 1),
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite

séparative ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur calculée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 3 mètres (cas 2).



Les ouvertures sont interdites en limite séparative.

En outre, sur le secteur concerné par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- les piscines couvertes ou non qui doivent être implantées en recul minimum de 2,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m²

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone UL, la réalisation de plusieurs constructions principales non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction soit au moins égale à :

- 5 mètres minimum lorsque l'une au moins des deux façades en regard comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues ;
- 3 mètres minimum lorsque la façade ne comporte aucune ouverture créant des vues.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante ne soit pas diminuée.
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m², entre eux ou vis-à-vis d'une construction principale.

ARTICLE UL-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction tel que décrit dans les fiches patrimoniales en annexe du présent règlement.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

2. Pour les constructions nouvelles et les autres existantes

Généralités

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

Volumétrie

Les constructions doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Toitures

La couverture des constructions nouvelles devra être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants avec un degré de pentes compris entre 35 et 45 °.
- soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction.
- soit au moyen de toitures terrasses couvrant l'intégralité de la construction. Dans ce cas, les toitures seront végétalisées suivant les dispositions définies en annexe du règlement. Toutefois, dans le cas d'une toiture terrasse non végétalisée existante à l'approbation du présent PLU, une toiture végétalisée extensive pourra être mise en œuvre.
- soit au moyen de toitures dites « à la Mansart ».

Règle concernant les attiques

Les attiques, se définissant comme le niveau terminal d'une construction en toiture terrasse, sont autorisés. Les façades des attiques devront être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades des étages inférieurs.

Les attiques pourront être couverts de toitures terrasses ou de toitures dont la pente est inférieure à 35°.



exemple de toiture à la Mansart



exemple d'attique

Sont de plus autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou matériaux d'aspect similaire (hors toitures terrasses végétalisées).

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel (cf. annexe du présent règlement).

Lorsque les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

Façades des constructions

Il doit être recherché un traitement harmonieux et homogène des façades sur l'espace de desserte. Un traitement architectural uniforme des façades n'est admis que sur 20 m linéaire maximum.

Au-delà, un traitement architectural différent devra être recherché afin de rythmer le traitement de façade.

Les façades sur espace de desserte (rues, places, ...) devront faire l'objet d'une composition d'ensemble soignée et comportant un minimum de modénature notamment autour des ouvertures.

Les menuiseries extérieures doivent être choisies dans des coloris en harmonie avec l'enduit de façade.

Les imitations de matériaux sont interdites, tant en traitement de façade qu'en revêtement et traitement de vitrine commerciale.

3. Les clôtures

La clôture sur rue, si elle est édifiée, devra être constituée :

- soit d'un mur ou muret maçonné, recouvert d'un enduit ou à "pierres vues", et d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 2,00 m. Ce mur peut éventuellement être surmonté d'une grille à barreaudage de traitement sobre, et peut en outre être doublé de haie vive, dans le respect d'une hauteur totale maximum de 2 m.
- soit d'une haie végétale, qui peut être doublée à l'intérieur de la propriété par une grille ou un grillage, éventuellement posé sur un soubassement maçonné enduit ou à pierres vues.

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

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces, d'une hauteur totale de 2 m maximum.
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m. de hauteur.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

4. Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

5. Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi APER n°2023-175 du 10 mars 2023)).

Toutes les dispositions mentionnées dans cet article hors paragraphe 1 peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres, les marquises et les pergolas.

Qualité environnementale

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes et cuves doivent être enterrées. Toutefois, dans le cas d'une installation de citernes aériennes, les principes suivants doivent être respectés :

- L'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles, est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requise,
- Les chutes ou descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdits.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées dans le document du SMICTOM. En cas d'opération(s) d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

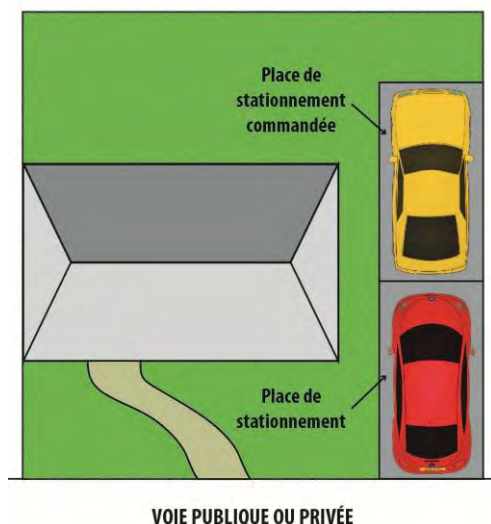
Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

Les espaces non bâtis doivent comporter une surface au moins égale à 50 % traitée en espace vert planté

ARTICLE UL-7 – STATIONNEMENT

1. Principes



Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les réhabilitations ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.

Les travaux s'effectuant uniquement à l'intérieur du volume bâti

existant pourront être exemptés des normes de stationnement, en cas d'impossibilité technique avérée.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

Les places commandées sont autorisées si elles sont attribuées à un seul et même logement.

2. Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Dans un rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il est créé au moins 1 place de stationnement par logement.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

C – Constructions à destination de commerce et activité de service :

Il sera créé une place pour 50 m² de surface d'activité, sauf impossibilité technique.

D – Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et centres de congrès et d'exposition

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement ou l'activité en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

E- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

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

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UL-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'il dessert un logement au plus et 5 m s'il dessert plus d'un logement.

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle	≤ 30 m	5 m	5 m
	> 30 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier et cyclable.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements et services publics ou privés, d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UL-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UNe

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

ARTICLE UNe-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone UNe, tout ce qui n'est pas visé à l'article UNe-2 est interdit et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement,
- Le comblement des rus.

ARTICLE UNe -2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- les commerces et activités de services (hors commerces de gros) liés aux équipements autorisés
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles soient légalement édifiées et qu'il n'en résulte pas de changement de destination, et dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas le caractère naturel du site.
- Les constructions d'annexes aux habitations à condition que leur surface n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Protections, risques, nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux. A ce titre, un recul de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des nouvelles constructions.

La zone UNe est concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée du Grand Morin qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

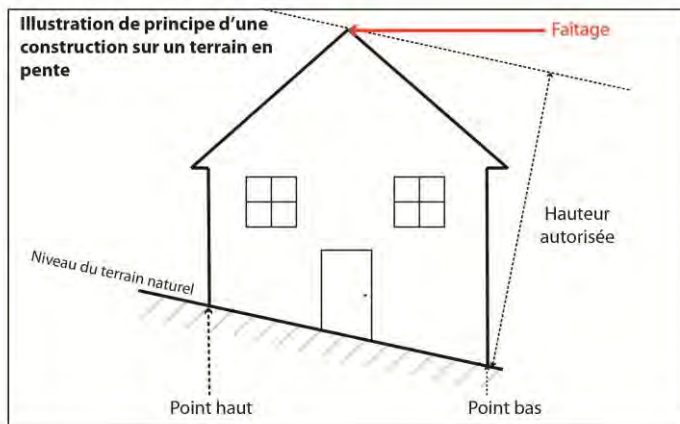
ARTICLE UNe -3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UNE-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres et les antennes, mâts et pylônes ne doivent pas excéder 15 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait. Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE UNE-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. Les constructions à destination d'habitation**Généralités**

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

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

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les ferronneries,
- les ornements de faîtages.

Toitures

La couverture des constructions devra être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants avec un degré de pentes compris entre 35 et 45 °,
- soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction,
- soit au moyen de toitures terrasses couvrant l'intégralité de la construction. Dans ce cas, les toitures seront végétalisées suivant les dispositions définies en annexe du règlement. Toutefois, dans le cas d'une toiture terrasse non végétalisée existante à l'approbation du présent PLU, une toiture végétalisée extensive pourra être mise en œuvre.

Toutefois, les annexes non visibles depuis la voie publique, pourront présenter des toitures à un ou deux pans et à plus faibles pentes.

Sont de plus autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou matériaux d'aspect similaire.

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel (cf. annexe du présent règlement) dont la somme des largeurs ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Lorsque les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

Façades des constructions

La couleur des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à s'intégrer dans l'environnement.

Les volets roulants sont admis sous réserve que leur coffre soit installé à l'intérieur de l'habitation, ou intégré dans la maçonnerie, ou dans le linteau de la fenêtre. En aucun cas il ne pourra former de débord sur la façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

2. Clôtures

Les clôtures, s'il en est construit, seront constituées d'un grillage souple posé sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à l'alignement. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

La construction de clôture en surplomb de cours d'eau est interdite.

3. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

4. Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi n°2023-175 du 10 mars 2023)).

Toutes les dispositions mentionnées aux paragraphes précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres et les marquises.

Qualité environnementale

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les nouvelles citernes à gaz liquéfiés ou à mazout sont interdites.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées dans le document du SMICTOM.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UNe-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE UNe-7 – STATIONNEMENT

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2. Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Dans un rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

B – Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

C – Constructions à destination de commerce et activité de service :

Il sera créé une place pour 50 m² de surface d'activité, sauf impossibilité technique.

C – Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

D- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

3. Nombre d'emplacements pour les cycles

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Equipements publics et hébergements hôtelier	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
--	---

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UNe-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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.

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE UNe-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

AssainissementEaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

ARTICLE UX-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à vocation d'habitation,
- Tous types de constructions dans la zone paysagère non constructible représentée graphiquement sur les plans de zonage.

En outre, dans le secteur UXa, les constructions à destination de commerce et d'activité de service sont interdites.

ARTICLE UX-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions et installations constituant des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne constituent pas une réserve de stockage de déchets de matériaux inertes, de machines ou de véhicules de toute sorte. L'extension des installations existantes constituant une réserve de stockage de véhicules est toutefois autorisée.

Les constructions et installations destinées au stockage ou au traitement d'ordures ménagères ou résidus urbains, exclusivement si elles sont liées à des installations de stockage ou de traitement existantes sur l'unité foncière et sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour en limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec l'environnement bâti et naturel de la zone.

Protections, risques, nuisances

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme à secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides, le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

ARTICLE UX-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

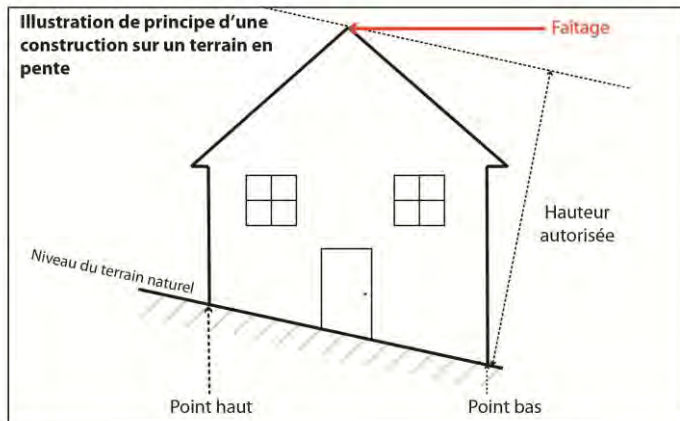
ARTICLE UX-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 %.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le présent article s'applique par rapport à toutes les voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre des voies,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle,
- les bâtiments annexes des constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au plus une limite séparative et en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Toutefois, en limite avec un terrain situé dans les zones UA, UB, 2AU ou A, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La réalisation de plusieurs constructions principales non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction soit au moins égale à 8 m.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante entre deux constructions ne soit pas diminuée,
- entre une construction principale et un bâtiment annexe d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m.

ARTICLE UX-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. Toiture et parements extérieurs

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les façades visibles de la voie publique devront présenter un traitement en harmonie avec le caractère urbain du voisinage.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

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

Les matériaux d'aspect tôles ondulées sont interdits. Les matériaux plastiques, le bois et les bardages métalliques sont autorisés sous réserve du respect des caractéristiques architecturales du bâti environnant.

2. Clôtures

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

L'emploi de fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

En outre sont interdits, tant sur rue qu'en limite séparative :

- Les murs de clôtures en parpaings non enduits,
- Les bardages métalliques.

3. Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,

Toutes les dispositions mentionnées aux paragraphes précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres, les marquises et les pergolas.

Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées dans le document du SMICTOM. En cas d'opération(s) d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UX-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'entrée principale du bâtiment doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les espaces non bâtis doivent comporter une surface au moins égale à 30 % traitée en espace vert planté.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries.

La zone paysagère non constructible représentée graphiquement sur les plans de zonage, doit être plantée d'arbres et d'arbustes formant une haie champêtre mixte composée d'au moins cinq essences variées à raison d'un sujet par m².

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet de d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

ARTICLE UX-7 – STATIONNEMENT

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour :

- les constructions nouvelles,
- les aménagements ou extensions des constructions existantes créant de la surface de plancher et générant un accueil de public supplémentaire,
- les changements de destination des constructions existantes générant un accueil de public supplémentaire.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2. Nombre d'emplacements automobiles

A – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

B – Constructions à destination d'industrie et de commerce et activité de service :

Les normes suivantes constituent le nombre minimum de places de stationnement à prévoir :

- Industrie : Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entamée supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
- Commerce et activité de service : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher

C- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

D – Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et centres de congrès et d'exposition

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement ou l'activité en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3. Nombre d'emplacements pour les cycles

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UX-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Eaux usées

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à :

- **Chapitre 1** : Zone 1AU à vocation dominante d'habitat

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

ARTICLE 1AU-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôt autre que celles mentionnées à l'article 2
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisir,
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).

ARTICLE 1AU-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Dans le secteur 1AUa, dénommé « secteur des Templiers » sur les documents graphiques, les constructions et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et selon un phasage défini dans le document des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP, pièce n°4 du PLU).
- Dans le secteur 1AUb, les constructions et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les constructions sont en outre autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité de logements et le taux de logements sociaux à créer.

Les constructions à destination de bureau, les centres de congrès et d'exposition, les commerces et activités de service (hors commerce de gros), sont autorisées sous réserve que l'activité ne soit pas de nature à présenter des dangers incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité admise dans la zone.

Protections, risques, nuisances

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

ARTICLE 1AU-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur 1AUa, a minima, l'ensemble des locaux commerciaux existants doivent être recréés au sein de la future opération.

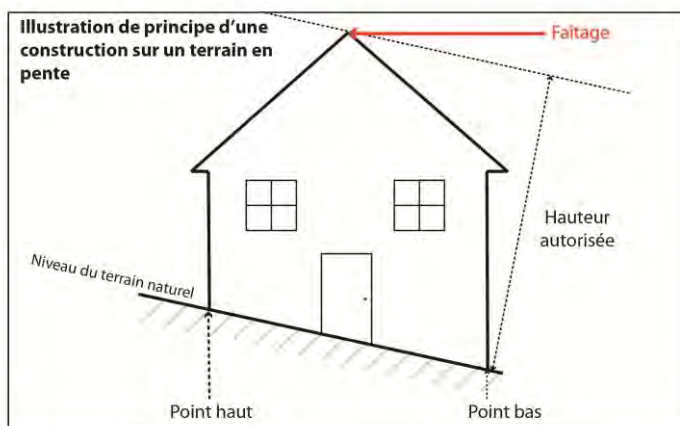
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur totale des annexes non accolées ne peut excéder 3,50 m.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas où le dernier niveau de la construction constitue un attique.

Dans les autres cas de toiture terrasse, la hauteur totale ne doit pas excéder 14 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur 1AUa, en limite avec un terrain situé dans les secteurs UBa et UBc :

- Lorsque la construction est accolée avec un bâtiment existant, le niveau de l'égout de toit de la construction ne devra pas excéder une altitude de 2 mètres par rapport au niveau de l'égout du toit de la construction mitoyenne.
- Lorsque la construction n'est pas accolée à un bâtiment existant, la hauteur du faîtage ne pourra excéder 10 m en limite séparative.

Dans le secteur 1AUb, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la hauteur existante ne soit pas modifiée.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de 6 mètres minimum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

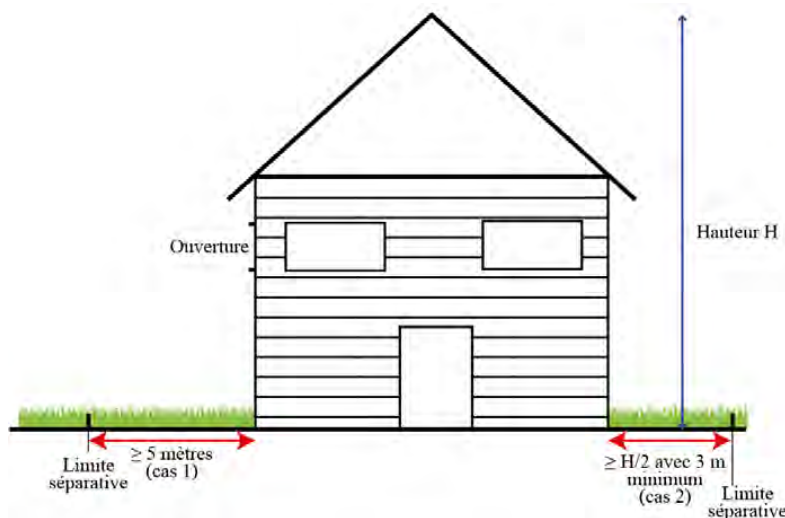
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 5 mètres (cas 1),
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur calculée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 3 mètres (cas 2).



Les ouvertures sont interdites en limite séparative.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, et sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété,
- les piscines non couvertes qui doivent respecter un recul d'au moins 2 m.
- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m² qui pourront s'implanter en limite ou avec un recul minimum d'un mètre des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La réalisation de plusieurs constructions principales non contiguës sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction soit au moins égale à 5 m.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante entre deux constructions ne soit pas diminuée.
- entre une construction principale et un bâtiment annexe d'une emprise au sol de moins de 20 m², ou entre plusieurs annexes de moins de 20 m².

ARTICLE 1AU-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. Généralités

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

2. Volumétrie

Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou place doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Dans la bande de 20 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte actuelle ou future, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être situé à plus de 0,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel d'assiette de la construction (avant travaux), sauf en cas de contrainte topographique forte (localisation en versant à forte pente, ou en zone inondable).

Sur l'alignement de la voie de desserte les constructions devront avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit, mesuré verticalement entre le sol et l'égout du toit, à une hauteur de 4,00 m minimum.

3. Toitures

La couverture des constructions devra être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants avec un degré de pentes compris entre 35 et 45 °,
- soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction,
- soit au moyen de toitures terrasses couvrant l'intégralité de la construction. Dans ce cas, les toitures seront végétalisées suivant les dispositions définies en annexe du règlement. Toutefois, dans le cas

d'une toiture terrasse non végétalisée existante à l'approbation du présent PLU, une toiture végétalisée extensive pourra être mise en œuvre.

- soit au moyen de toitures dites « à la Mansart ».

Règle concernant les attiques

Les attiques, se définissant comme le niveau terminal d'une construction en toiture terrasse, sont autorisés. Les façades des attiques devront être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades des étages inférieurs.

Les attiques pourront être couverts de toitures terrasses ou de toitures dont la pente est inférieure à 35°.



exemple de toiture à la Mansart



exemple d'attique

Sont de plus autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou matériaux d'aspect similaire (hors toitures terrasses végétalisées).

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel (cf. annexe du présent règlement).

Lorsque les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

4. Façades des constructions

Les balcons sont interdits en débord de façade sur un espace de desserte. Ils doivent dans ce cas être intégrés au volume du bâtiment.

Il doit être recherché un traitement harmonieux et homogène des façades sur l'espace de desserte. Un traitement architectural uniforme des façades n'est admis que sur 20 m linéaire maximum.

Au-delà, un traitement architectural différent devra être recherché afin de rythmer le traitement de façade.

Les façades sur espace de desserte (rues, places, ...) devront faire l'objet d'une composition d'ensemble soignée et comportant un minimum de modénature notamment autour des ouvertures, réalisée par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie d'enduit
- différence de matériau utilisé

Les menuiseries extérieures doivent être choisies dans des coloris en harmonie avec l'enduit de façade.

Les imitations de matériaux sont interdites, tant en traitement de façade qu'en revêtement et traitement de vitrine commerciale.

Les vitrines commerciales ne peuvent être étendues au-delà du niveau rez-de-chaussée de la construction.

5. Clôtures

La clôture sur rue devra être constituée :

- soit d'un mur ou muret maçonné, recouvert d'un enduit ou à "pierres vues", et d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 2,00 m. Ce mur peut éventuellement être surmonté d'une grille à barreaudage de traitement sobre, et peut en outre être doublé de haie vive, dans le respect d'une hauteur totale maximum de 2 m.
- soit d'une haie végétale, qui peut être doublée à l'intérieur de la propriété par une grille ou un grillage, éventuellement posé sur un soubassement maçonné enduit ou à pierres vues.

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

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces, d'une hauteur totale de 2 m maximum.
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 m. de hauteur.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture en limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

6. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

7 - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi n°2023-175 du 10 mars 2023)).

Toutes les dispositions mentionnées aux paragraphes précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres, les marquises et les pergolas.

Qualité environnementale

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes et cuves doivent être enterrées. Toutefois, dans le cas d'une installation de citernes aériennes, les principes suivants doivent être respectés :

- L'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles, est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requise,
- Les chutes ou descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdits.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées dans le document du SMICTOM. En cas d'opération(s) d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries.

Les espaces libres non bâtis doivent représenter 25 % au moins de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

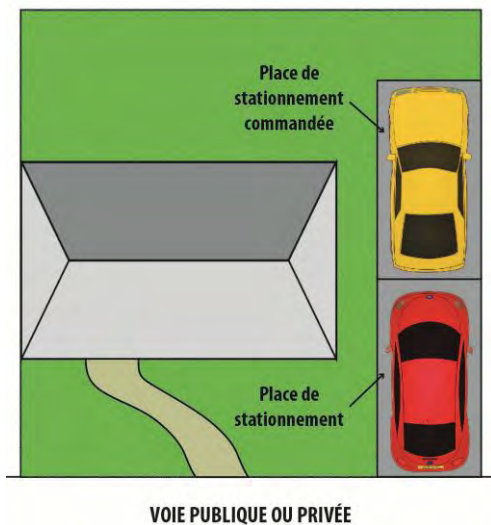
En outre, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

ARTICLE 1AU-7 – STATIONNEMENT

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les réhabilitations ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.



Les travaux s'effectuant uniquement à l'intérieur du volume bâti existant pourront être exemptés des normes de stationnement, en cas d'impossibilité technique avérée.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

Les places commandées sont autorisées si elles sont attribuées à un seul et même logement.

2. Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

B – Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné

aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

C – Constructions à destination de commerce et activité de service :

Il sera créé une place pour 50 m² de surface d'activité, sauf impossibilité technique.

D – Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et centres de congrès et d'exposition

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement ou l'activité en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

E- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

3. Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

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

Locaux poussettes :

Pour les constructions comportant plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements (hors résidence senior).

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse et accès de plus de 30 m de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'il dessert un logement au plus et 5 m s'il dessert plus d'un logement.

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle	≤ 30 m	5 m	5 m
	> 30 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier et cyclable.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles.

ARTICLE 1AU-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des opérations.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **Chapitre 1** : zone A - zone agricole
- **Chapitre 2** : zone N - zone naturelle

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

ARTICLE A-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole.

Dans la zone A, hors secteur Aa, sont en outre autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle, y compris toute activité réputée agricole par le code rural
- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
 - o qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation
 - o qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole.
- Les constructions d'annexes aux habitations à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Dans le secteur Aa sont autorisées :

- Les constructions et installations en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage.

Protections, risques, nuisances

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

ARTICLE A-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

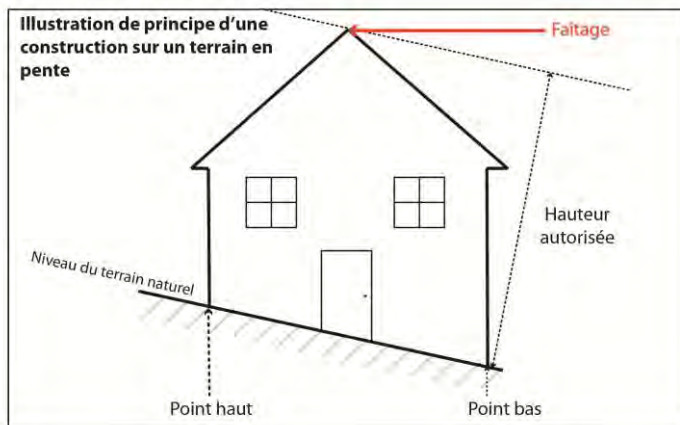
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les antennes, mâts et pylônes ne doivent pas excéder 15 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RD 934 et de la RD 402.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant par rapport aux voies.
- Les constructions, hors services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au moins 3,50 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE A-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

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

2. Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, couverture en tuiles et ardoises...), peuvent être utilisés des bardages en matériaux non ondulés sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans les gammes suivantes.

Pour les façades :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé

Pour les toitures : rouge tuile.

3. Les constructions à destination d'habitation

Généralités

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

Toitures

La couverture des constructions devra être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants avec un degré de pentes compris entre 35 et 45 °,

- soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction,
- soit au moyen de toitures terrasses couvrant l'intégralité de la construction. Dans ce cas, les toitures seront végétalisées suivant les dispositions définies en annexe du règlement. Toutefois, dans le cas d'une toiture terrasse non végétalisée existante à l'approbation du présent PLU, une toiture végétalisée extensive pourra être mise en œuvre.

Toutefois, les annexes non visibles depuis la voie publique, pourront présenter des toitures à un ou deux pans et à plus faibles pentes.

Sont de plus autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou matériaux d'aspect similaire.

L'éclaircissement des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel (cf. annexe du présent règlement) dont la somme des largeurs ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Lorsque les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

Façades des constructions

La couleur des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à s'intégrer dans l'environnement.

Les volets roulants sont admis sous réserve que leur coffre soit installé à l'intérieur de l'habitation, ou intégré dans la maçonnerie, ou dans le linteau de la fenêtre. En aucun cas il ne pourra former de débord sur la façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

4. Les clôtures

Les clôtures, s'il en est construit, seront ajourées et aussi simples et sobres que possible. Les murs sont interdits. Il doit être aménagé des ouvertures dans les clôtures, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Toutefois, en limite séparative, le soubassement en palplanches béton est autorisé dans la limite de 0,50 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

5. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

6. Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi APER n°2023-175 du 10 mars 2023)).

Toutes les dispositions mentionnées aux paragraphes précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les vérandas, les serres, les marquises et les pergolas.

Qualité environnementale

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou seront masquées par des plantations.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées dans le document du SMICTOM.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE A-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

ARTICLE A-7 – STATIONNEMENT

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2. Nombre d'emplacements automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE A-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone N, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement,
- Le comblement des rus.

Dans le secteur Nzh sont interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, de recalibrage et de rectification des cours d'eau, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'assèchement, la mise en culture, l'ennoiment et l'implantation de plan d'eau, le pompage ou la création de puits.

ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans le secteur Na, seuls sont autorisés :

- le changement de destination des bâtiments vers une destination d'hébergement hôtelier et touristique ou de bureaux,
- l'aménagement des constructions sous réserve de conserver la hauteur initiale des bâtiments existants
- l'extension pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans les conditions fixées par le PPRI.

Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :

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

Dans le secteur Njf, seuls sont autorisés :

- Les aménagements liés aux jardins familiaux et notamment les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 9 m²
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone N, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voies et réseaux
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles soient légalement édifiées et qu'il n'en résulte pas de changement de destination, et dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas le caractère naturel du site.
- La construction d'une annexe à l'habitation depuis l'approbation du PLU, à condition que sa surface n'excède pas 20 m² et que sa hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Protections, risques, nuisances

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux. A ce titre, un recul de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des nouvelles constructions.

La zone N est en partie concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée du Grand Morin qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEE, (tous deux identifiés comme « zone humide » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Les secteurs concernés sont identifiés et localisés sur le document graphique. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

ARTICLE N-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

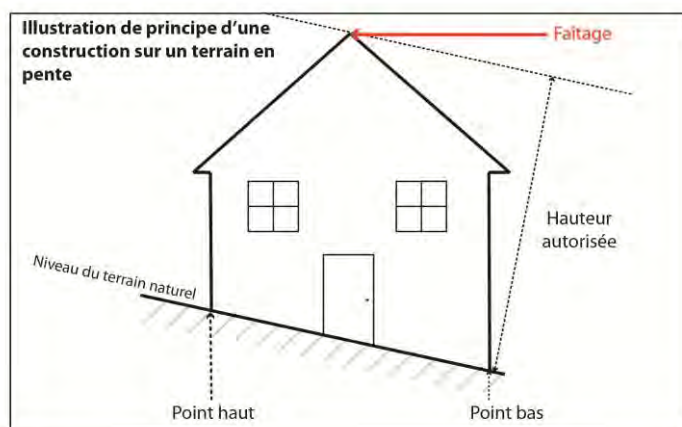
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Njf, les abris de jardin présenteront une emprise au sol inférieure à 9 m².

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère, égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

Dans la zone N, hors secteurs Na et Njf, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur Na, les aménagements et extensions d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur initiale de celui-ci.

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres et les antennes, mâts et pylônes ne doivent pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur Njf, la hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait. Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE N-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. Les constructions forestières

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, couverture en tuiles et ardoises...), peuvent être utilisés des bardages en matériaux non ondulés sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

2. Les abris de jardin en secteur Njf

Les façades seront réalisées en bois ou matériaux d'aspect similaire.

3. Les constructions à destination d'habitation

Généralités

Toute architecture marquée étrangère à la région Ile de France est interdite.

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

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les ferronneries,
- les ornements de faîtages.
-

Toitures

La couverture des constructions devra être réalisée :

- soit au moyen de toitures à deux versants avec un degré de pentes compris entre 35 et 45 °,
- soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction,
- soit au moyen de toitures terrasses couvrant l'intégralité de la construction. Dans ce cas, les toitures seront végétalisées suivant les dispositions définies en annexe du règlement. Toutefois, dans le cas d'une toiture terrasse non végétalisée existante à l'approbation du présent PLU, une toiture végétalisée extensive pourra être mise en œuvre.

Toutefois, les annexes non visibles depuis la voie publique, pourront présenter des toitures à un ou deux pans et à plus faibles pentes.

Sont de plus autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou matériaux d'aspect similaire.

L'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit (dans le pan de la toiture) ou lucarnes maçonnées de type traditionnel (cf. annexe du présent règlement) dont la somme des largeurs ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Lorsque les ouvertures de combles seront traitées en lucarnes, celles-ci devront être recouvertes de matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture du volume principal.

Façades des constructions

La couleur des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à s'intégrer dans l'environnement.

Les volets roulants sont admis sous réserve que leur coffre soit installé à l'intérieur de l'habitation, ou intégré dans la maçonnerie, ou dans le linteau de la fenêtre. En aucun cas il ne pourra former de débord sur la façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

4. Clôtures

Les clôtures, s'il en est construit, seront constituées d'un grillage souple posé sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à l'alignement. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

La construction de clôture en surplomb de cours d'eau est interdite.

5. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

6. Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue (hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi n°2023-175 du 10 mars 2023)).

Toutes les dispositions mentionnées aux paragraphes précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres et les marquises.

Qualité environnementale

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les nouvelles citernes à gaz liquéfiés ou à mazout sont interdites.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées dans le document du SMICTOM.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE N-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Nzh, sont interdites :

- la plantation d'espèces exotiques envahissantes, d'espèces non locales et d'espèces horticoles,
- la plantation de haies mono-spécifiques.

ARTICLE N-7 – STATIONNEMENT

7. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable. De plus, aucun projet ne doit remettre en cause le respect des normes de stationnement sur un terrain.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

8. Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Dans un rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare, sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

B – Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

C – Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

D- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

9. Nombre d'emplacements pour les cycles

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Equipements publics et hébergements hôtelier	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
--	---

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Pour rappel : les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE N-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En outre, les puisards sont interdits.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE I.	RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES	116
ANNEXE II.	RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES	120
ANNEXE III.	LISTE DES VÉGÉTAUX CONSEILLÉS ET DÉCONSEILLÉS	123
ANNEXE IV.	PRESCRIPTIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE.....	127
ANNEXE V.	FICHES PATRIMONIALES.....	128

ANNEXE I. RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

PANNEAUX SOLAIRES

Recommandations paysagères et architecturales pour une meilleure intégration

Vous avez un projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques ?

Voici un guide pour vous aider à mieux intégrer votre installation à l'architecture de votre habitation et dans votre environnement.

Réflexions autour de l'installation de capteurs solaires.
Le groupe de travail est composé de : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le groupe de travail « solaire » a élaboré, à partir d'une analyse systématique de cas concrets de demandes d'autorisation en espaces protégés, une méthode d'approche pouvant être appliquée à chaque situation. Cette méthode se traduit dans les quelques recommandations exposées dans ce guide.

L'énergie la plus économique est celle que nous ne consommons pas !

Objectif efficacité énergétique et économies d'énergie

Chacun a pris conscience que les ressources en énergies fossiles sont limitées et que le CO₂ produit par leur consommation influence le climat. L'habitat consomme aujourd'hui beaucoup d'énergie (chauffage, équipements...), il est donc essentiel de **réduire la consommation d'énergie** et en même temps d'utiliser des énergies dites 'renouvelables' ex : énergie solaire, géothermie...

Cette approche nécessite d'abord une réflexion globale sur le bâtiment : l'orientation, l'exposition des pièces à vivre, les ouvertures, les matériaux de construction et d'isolation etc. Avant donc d'envisager des modes de productions d'énergie, tels que les capteurs solaires, il est indispensable de réfléchir à mettre en place dans votre projet des moyens d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.

La ressource de l'énergie solaire

Pour utiliser cette énergie, il est nécessaire d'installer des capteurs solaires. Actuellement, il existe deux types de panneaux : les **capteurs thermiques** pour la production d'eau chaude sanitaire, 2 à 4 m², ou pour le chauffage d'une maison, 10 à 15 m², et les **panneaux photovoltaïques** pour la production d'électricité (installations courantes entre 15 et 25 m²). Le photovoltaïque est actuellement porté par des avantages fiscaux et un marketing dynamique.

VOUS LE SAVIEZ ?

En France en 2008, le secteur résidentiel était avec celui du tertiaire, le **premier consommateur d'énergie primaire** (toutes énergies confondues) avec **43% de l'énergie primaire totale du pays**.

Les énergies renouvelables représentent **7,7% de l'offre énergétique globale**.

Document téléchargeable

www.culture.gouv.fr
www.caue91.asso.fr
www.essonne.equipement-agriculture.gouv.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

* source Ministère de l'Écologie.

Quelques mots sur les démarches administratives

Avant de poser des panneaux solaires sur un bâtiment, il est nécessaire de déposer une **DÉCLARATION PRÉALABLE** (Cerfa 13404) à la mairie du lieu des travaux.

Si le bâtiment est situé en espace protégé au titre du patrimoine ou des sites, cette demande sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Quel est l'impact de ces installations sur le paysage et l'architecture de nos lieux de vie ?

Ce sont en principe les toits des maisons ou des immeubles qui accueillent les panneaux solaires. Or les toitures font partie de l'espace public et contribuent à lui donner une cohérence et une identité qui fait le caractère d'un lieu, d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un bourg.

Les toitures participent à la qualité d'aspect d'une maison ou d'un bâtiment.

... une maison est toujours quelque part...

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

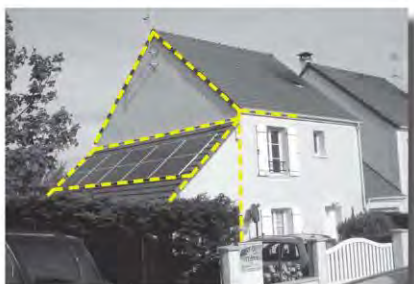
< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »



Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.

< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faîtières qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.



La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.



L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.

La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.



QUALITÉ D'ASPECT DES PANNEAUX

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Par ailleurs, les panneaux et leurs assemblages devront présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Attention, les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

ET DEMAIN ?

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées et peu adaptables, ils sont donc difficiles à mettre en œuvre dans les bâtiments existants.

On voit émerger grâce à l'évolution technique des matériaux, des dispositifs de captage qui devraient permettre bientôt de capter l'énergie solaire dans les bâtiments de façon plus souple et polyvalente.



Matériaux équipés de dispositifs photovoltaïques : tuiles, zinc, store, toitures transparentes de verrières, garde-corps et brise soleil, matériau souple s'adaptant au support, panneaux de verre découpables à la demande.

A terme, c'est par tous les éléments le composant que le bâtiment pourrait capter l'énergie solaire.

Les photos de ce guide ont été prises dans le département de l'Essonne (91) Conception et réalisation : STAP - DDT - CAUE 91



A EVITER :

- capteurs solaires inclinés de trop grande hauteur,
- implantation hétérogène des capteurs, uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation,
- les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage de tuyauteries, etc...).
- éparpillement des capteurs ...

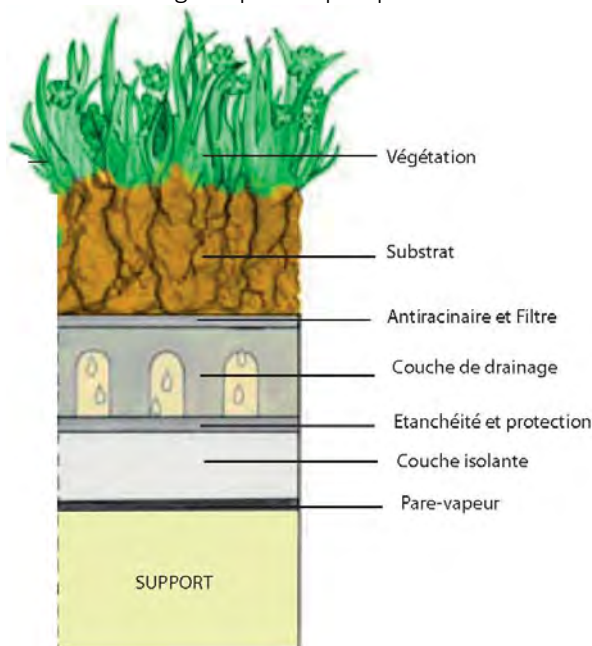
Ne JAMAIS les implanter sans scrupuleusement respecter l'orientation et la pente de la toiture

ANNEXE II. RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas,

mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs. L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyées..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des

risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (*g.sanguineum*) ; les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuque et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;

plantes vertes : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

ANNEXE III. LISTE DES VÉGÉTAUX CONSEILLÉS ET DÉCONSEILLÉS

Les végétaux conseillés

Cette liste est donnée à titre indicatif et elle est à adapter suivant le contexte.

⌘ : Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Orme (<i>Ulmus resista</i> - variété résistante à la graphiose)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)	
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) ⌘
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité) :

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>) ⌘	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) ⌘
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>) ⌘	Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Viorne lantane/Viorne obier (<i>Viburnum lantana</i> / <i>opulus</i>) ⌘
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) ⌘	
Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) ⌘	

Persistants et semi-persistants

Charmille (*Carpinus betulus*, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
 Houx (*Ilex aquifolium*) ✕, espèce de mi-ombre
 Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare*, semi-persistant) ✕
 Genévrier commun (*Juniperus communis*)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (*Abelia x grandiflora*)
 Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
 Callicarpa (*Callicarpa bodinieri*)
 Cistes (*Cistus*)
 Cytise (*Laburnum anagyroides*) ✕
 Deutzia (*Deutzia*)
 Escallonia (*Escallonia*)
 Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
 Laurier-tin (*Viburnum tinus*) ✕

Lilas (*Syringa vulgaris*)
 Lilas de Californie, Céanothe (*Ceanothus*)
 Oranger du Mexique (*Choisya ternata*)
 Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
 Potentille (*Potentilla fruticosa*)
 Seringat (*Philadelphus*)
 Spirée (*Spiraea arguta*, *thunbergii*, *x vanhouttei*)
 Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* - variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' - variété persistante) ✕
 Clématite (*Clematis*) ✕
 Glycine (*Wisteria sinensis*) ✕
 Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)

Houblon (*Humulus lupulus*)
 Lierre commun (*Hedera helix*) ✕
 Rosiers grimpants
 Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Saule à oreillettes *Salix aurita*

Saule à trois étamines *Salix triandra*
 Saule fragile *Salix fragilis*
 Saule pourpre *Salix purpurea* humides
 Saule roux *Salix acuminata*
 Sureau noir *Sambucus nigra*
 Tremble (*Populus tremula*)

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
 Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
 Carex à épis pendants *Carex pendula*
 Carex cuivré *Carex cuprina*
 Carex des marais *Carex acutiformis*
 Carex des rives *Carex riparia*
 Carex espacé *Carex remota*
 Carex faux souchet *Carex pseudocyperus*
 Carex hérissé *Carex hirta*
 Carex paniculé *Carex paniculata*
 Carex raide *Carex elata*
 Grand plantain d'eau *Alisma plantago-aquatica*
 Iris (*Iris pseudacorus*)
 Jonc à fruits luisants *Juncus articulatus*
 Jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*

Jonc aggloméré *Juncus conglomeratus*
 Jonc des crapauds *Juncus bufonius*
 Jonc épars *Juncus effusus*
 Jonc glauque *Juncus inflexus*
 Lycopode d'Europe (*Lycopodium europaeus*)
 Massette à feuilles étroites *Typha angustifolia*
 Massette à feuilles larges *Typha latifolia*
 Menthe à feuilles rondes *Mentha suaveolens*
 Menthe aquatique *Mentha aquatica*
 Menthe des champs *Mentha arvensis*
 Myosotis des marais *Myosotis palustris*
 Populage des marais (*Caltha palustris*)
 Renouée amphibie *Polygonum amphibium*
 Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
 Roseau commun (*Phragmites communis*)

Rubanier rameux *Sparganium erectum*
 Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
 Salicaire (*Lythrum salicaria*)
 Scirpe des marais *Eleocharis palustris*

Véronique mouton d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Prunellier (*Prunus spinosa*)

Bourdaie (*Frangula alnus*)

Genet (*Cytisus scoparius*)

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)

Châtaignier (*Castanea sativa*)

Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou

B.pendula)

Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Charmille (*Carpinus betulus*)

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Néflier (*Mespilus germanica*)

Noisetier (*Corylus avellana*)

Saule marsault (*Salix caprea*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Prunellier (*Prunus spinosa*)

Lilas (*Syringa vulgaris*)

Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)

Cornouiller male (*Cornus mas*)

Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires

Bambou

Houx / Ilex (sauf *Ilex aquifolium*)

Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)

Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)

Thuya (*Thuja*)

Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Berberis

Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Eléagnus à feuillage panaché

Eucalyptus (*Eucalyptus*)

Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)

Plantes fortement invasives sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)

Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)

Aucuba (*aucuba japonica*)

Bambous (*Phyllostachis*)

Cerisier tardif (*Prunus serotina*)

Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)

Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)

Erable negundo (*Acer negundo*)

Fusain du japon (*Euonymus japonicus*)

Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)

Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

Mahonia (*mahonia aquifolium*)

Mimosa (*Acacia dealbata*, *A. longifolia*, *A. saligna* et *A. retinodes*)

Mûrier blanc (*Morus alba*)

Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)

Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)

Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)

Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)

Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)

Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)

Jonc grêle (*Juncus tenuis*)

Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)

Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)

Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)

Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)

Petite lentille d'eau (*Lemna minutii* et *L. turionifera*)

Vivace, herbacée

Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*, *A. x salignus*)

Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I. balfouri*, *I. capensis*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)

Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)

Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)

Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)

Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)

Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)

Orpin bâtard (*Sedum spirium*)

Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum cuspidatum*)

Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)

Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)

Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)

Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)

Seneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)

Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)

Solidage glabre (*Solidago gigantea*)

Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)

Véronique de Perse (*Veronica persica*)

Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)

Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien

ANNEXE IV. PRESCRIPTIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE

Lucarnes maçonnées traditionnelles autorisées et recommandées :



Lucarne capucine



*Lucarne à
ns en bâtière sans rebord en*

Lucarnes interdites :



Lucarnes rampantes

Lucarnes interdites en UAa :



Chien assis

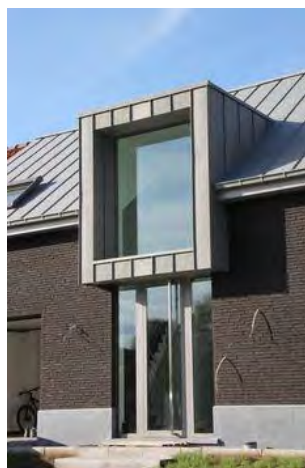
Autres percements autorisés (hors zone UA)



Fenêtre de toit



*Lucarnes ou baies vitrées « à cheval
entre la façade et la toiture »*

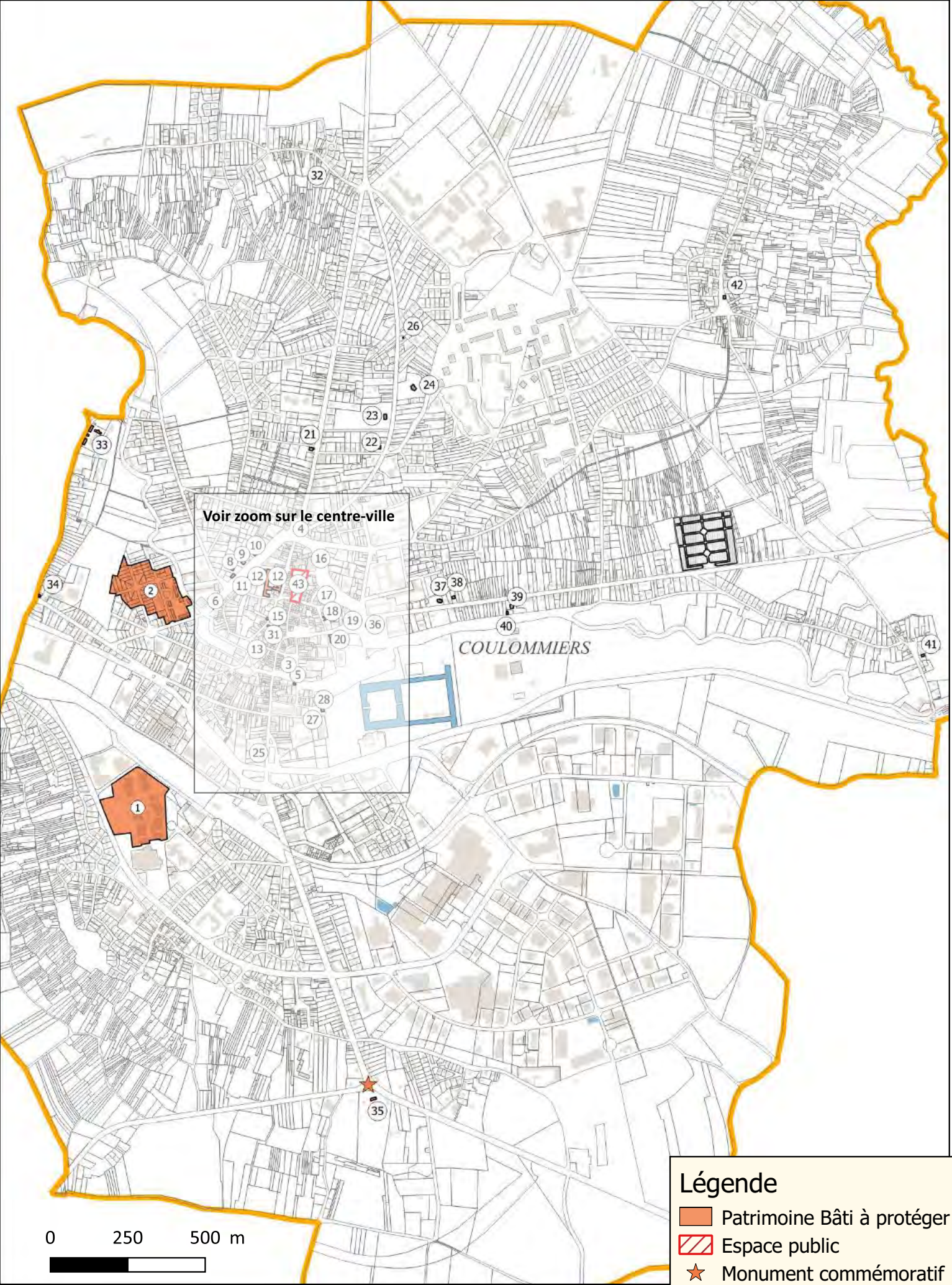


ANNEXE V

ENSEMBLES ET ÉLÉMENTS BÂTIS RECENSÉS AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTÉRÊT LOCAL

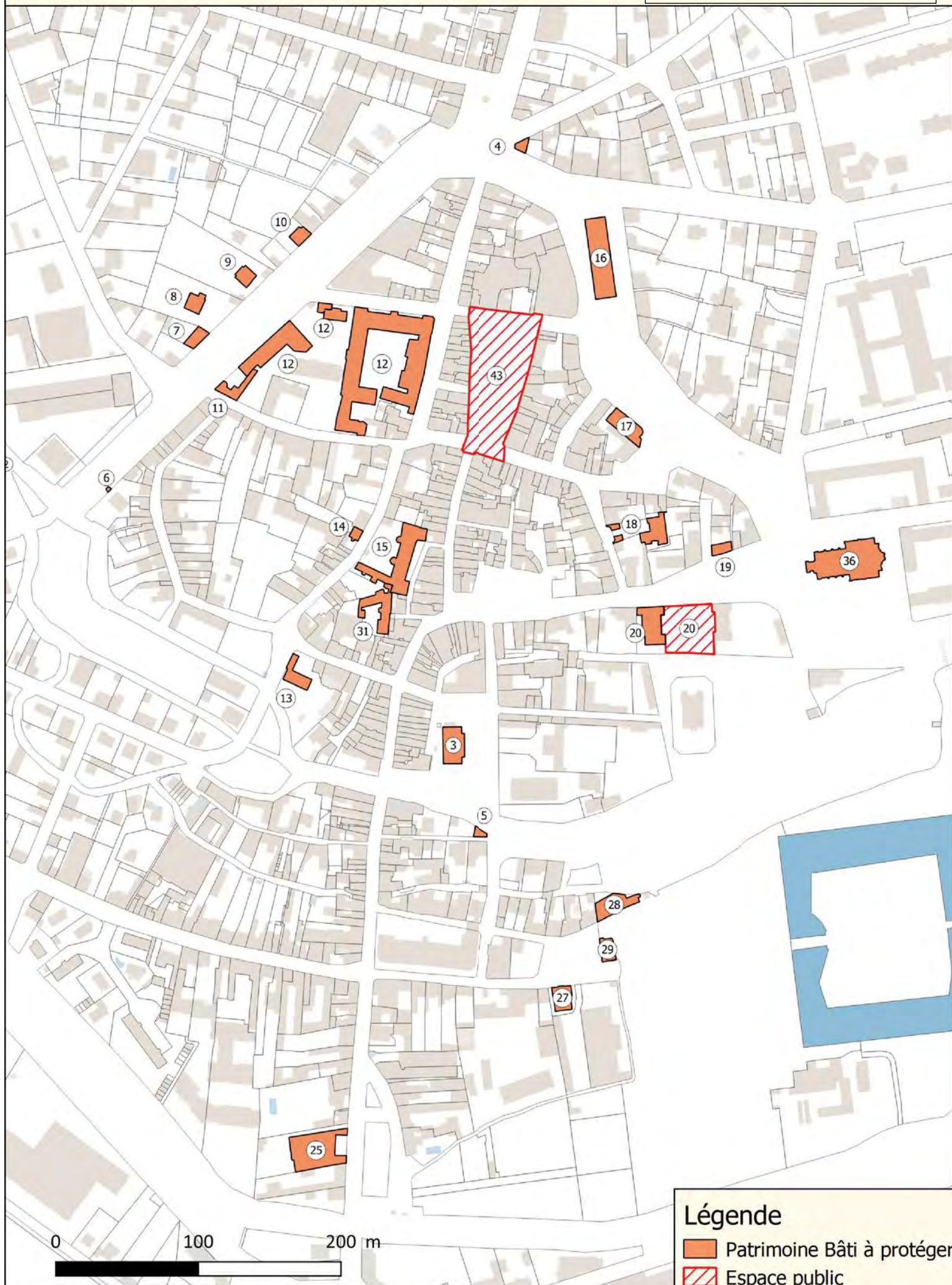
INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Accusé de réception en préfecture
177-200090504-20251015-D-2025-127-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025



INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI - ZOOM SUR LE CENTRE VILLE

Accusé de réception en préfecture
N° : 2024-0107387-115-2025-127-DE
Date de l'avis en ligne : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025



N° de repérage	Nom	Adresse	Référence cadastrale
1	ZAC de Vaux		BR389
2	Quartier HBM		de AP10 à AP31 AP37 / AP38 de AP40 à AP46 AP302 / AP303 AP356 de AR1 à AR11 de AR15 à AR20
3	Hôtel de Ville	1 Place de l'Hôtel de Ville	AV223
4	Octroi	1 Avenue de la République	AO44
5	Pavillon rouge	9 rue Barbier	AV243
6	Tour Dosdanes	Avenue Victor Hugo	Domaine non cadastré
7	Maison de Maître	3 Avenue Victor Hugo	AP119
8	Maison de Maître	5 Avenue Victor Hugo	AP120
9	Maison de Maître	7 Avenue Victor Hugo	AP121
10	Maison de Maître	11 avenue Victor Hugo	AP541
11	Maison rue des Moulins	Intersection Avenue Victor Hugo et Rue des Moulins	AW 221
12	Hôtel-Dieu	7 Rue du Dr René Arbeltier	AW221
13	Hôtel Particulier	19 Rue le Valentin	AV100
14	Porche d'entrée - ancienne maison du Marquis de Varennes	15 Rue Patras	AV153
15	Manoir Patras	16 Rue Patras	AV357
16	Halle aux Fromages	Cours Gambetta	AO86
17	Caisse d'Épargne	5 Cours Gambetta	AW71
18	Hôtel de l'Orme Chaumont	8 Rue Ernest Dessaint	AW226
19	Maison de Valentin de Boulogne	15 Rue du Palais de Justice	AW77
20	Palais de Justice et le square Henri Bouvenot	22 et 24 Rue du Palais de Justice	AX29 et AX30
21	Maison de Maître	49 Avenue Gastellier	AP457
22	Maison de Maître	33 Avenue Jehan de Brie	AM359
23	Maison de Maître	41, 43 et 45 Avenue Jehan de Brie	AM399
24	Maison de Maître	56 Avenue Jehan de Brie	AM425
25	Banque de France	62 Rue Bertrand Flornoy	AR191
26	Chapelle Notre-Dame des Vignes	72 Avenue Jehan de Brie	AM73
27		4 Place Abel Leblanc	AT387
28	Salle d'Exposition	Place Abel Leblanc	BH29
29	Les Capucins	Place Abel Leblanc	BH29
Etoile	Monument commémoratif	Avenue de Strasbourg/Route de Mauperthuis	Domaine non cadastré

N° de repérage	Nom	Adresse	Référence cadastrale
31	Maison de l'Autruche	7 Impasse de l'Autruche	AV187
32	Maison de Maître	23 rue Pidoux de Montanglaust	AC23
33	Anciens Abattoirs	70 Rue des Grands Maisons	BT51
34	Octroi	2 Rue des Grands Maisons	BT4
35	Maison de Maître	86 Route de Mauperthuis	BM 98
36	Église St-Denys-Ste-Foy	2 Avenue de Rebais	AX33
37	Maison de Maître	9 Avenue de Rebais	AY18
38	Maison de Maître	17 Avenue de Rebais	AY21
39	Maison de Maître	46 Avenue de Rebais	AY449
40	Maison avec tourelle	49 de la Promenade du Bord de l'Eau	AY450
41	Chapelle Ste-Marguerite	2 Place des Tours	BD12
42	Lavoir	34 Rue du Theil	AL197
43	La Place du Marché	Place du Marché	Domaine non cadastré

Les commentaires historiques sont issus pour la plupart d'entre eux des plaques historiques de la Ville, apposées sur les édifices concernés ou à leurs abords. Le site internet de l'observatoire du patrimoine religieux a également été consulté ainsi que les archives de la presse locale (le Pays Briard).

1 - ZAC de Vaux

Situation sur le plan de repérage : 1

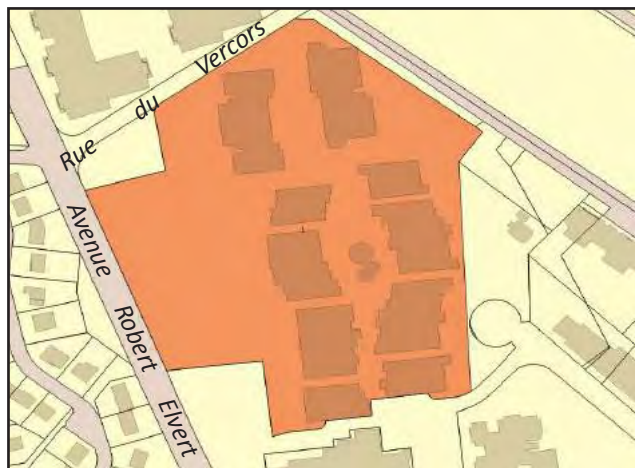
Dénomination : ZAC de Vaux

Adresse : rue du Vercors

Référence cadastrale : BR389

Datation : 1971-1977

Statut juridique : Public



Commentaire descriptif :

L'ensemble à vocation d'habitat se compose de 13 éléments bâtis distincts ou reliés entre eux par des couloirs couverts, en suspension. Ces bâtiments comportent trois niveaux et se terminent par une toiture terrasse. Les logements, collectifs, sont pourvus d'un «jardin suspendu » individuel : une grande terrasse sans vis-à-vis avec un accès quasi individuel. Chaque terrasse se termine par un garde corps formé de jardinières en béton, peintes en jaune, ce qui donne vie et harmonie aux façades. Les logements au rez-de-chaussée disposent aussi d'un petit jardin ceinturé d'une haie.

Commentaire historique :

Le programme de cette ZAC était composé de logements collectifs, d'un centre commercial, des écoles primaire et maternelle, et une halte-garderie qui ont été réalisés entre 1972 et 1979 par l'Office Public d'HLM de Coulommiers.



Intérêt patrimonial :

Les logements collectifs de Vaux sont une déclinaison d'un modèle dit «pyramide» mis au point par les deux architectes à Epernay en 1963/1969.

Fortement soutenus par le Plan Construction du ministère, Andrault et Parat vont multiplier les chantiers «pyramides» dans de nombreuses villes et villes nouvelles, en région parisienne comme en province.

En 2008, le label «Patrimoine du 20ème siècle» a été décerné à l'opération «pyramide» de Villepinte.



2 - Quartier des HBM



Situation sur le plan de repérage : 2

Dénomination : Quartier des HBM

Adresse : rue Delsol, rue du Dr Mie, rue Paul Brodard, Blvd Clavé Bertrand

Références cadastrales : de AP10 à AP31 - AP37- AP38 - de AP40 à AP46 - AP302 - AP303 - AP356 - de AR1 à AR11 - de AR15 à AR20

Datation : 1932

Statut juridique : Public



Commentaire descriptif :

Cette opération comprend des immeubles collectifs de type R+3 et des maisons individuelles groupées deux à deux ne comprenant qu'un niveau.

L'ensemble de ces éléments bâtis présente un parement en meulière apparentes jointoyées. Les immeubles collectifs comme les maisons se distinguent par des encadrements de baies blancs, dont il faut préserver la couleur et la mouluration. Les immeubles présentent en outre des gardes corps métalliques et des pilastres d'entrée qu'il convient également de préserver.

Les clôtures des habitations individuelles groupées, formées de lisses banches et doublées de haies vives sont également à conserver car elles participent également à l'harmonie du quartier.

Intérêt patrimonial / altérations :

Cette cité a conservé une grande unité architecturale. Les modifications apportées tant aux immeubles qu'aux maisons individuelles sont en effet très mineures.

Les combles des habitations individuelles ont parfois été aménagés et des ouvertures de type châssis de toit ont ainsi été ponctuellement réalisés dans les toitures.

Ce type d'aménagement peut être autorisé à l'avenir, mais aucune surélévation ou ouverture de type lucarne ne doit être opérée en toiture.



3 - Hôtel de Ville

Situation sur le plan de repérage : 3

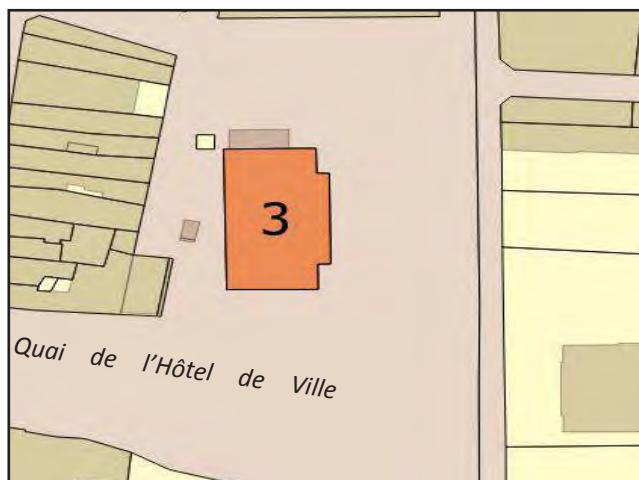
Dénomination : Hôtel de Ville

Adresse : 1 Place de l'Hôtel de Ville

Référence cadastrale : AV223

Datation : 1841

Statut juridique : Propriété de la Ville



Commentaire descriptif :

Il s'agit de l'actuel hôtel de Ville, qui accueille les services administratifs de Coulommiers.

Cet édifice monumental présente deux niveaux surmontés d'une toiture en ardoise, ainsi qu'un fronton orné d'une horloge, typique des édifices publics de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle.

Il présente une riche ornementation de façade avec des chaînages d'angle et une partie centrale particulièrement travaillée.

Ce monument présente de grandes ouvertures, avec des encadrements moulurés de couleur contrastant avec la façade. Les ouvertures du premier étage sont surmontées de frontons triangulaires. Un balcon est également présent au premier étage en partie centrale du bâtiment.



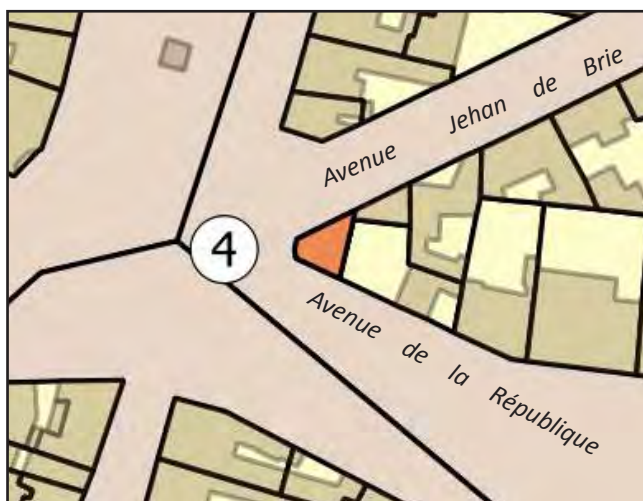
Commentaire historique :

Cet édifice a été construit en 1841 sur les jardins et les écuries de l'Hôtel des Salles, qui était l'ancien château fort de Coulommiers.

Au XIX^e siècle, il accueillait également la bibliothèque et le musée municipal.



4 - Octroi avenue de la République



Situation sur le plan de repérage : 4

Dénomination : Octroi

Adresse : 1 Avenue de la République

Référence cadastrale : AO44

Datation : Fin XIX^{ème} siècle

Statut juridique : Propriété de la ville



Commentaire descriptif :

Ce bâtiment est situé à l'alignement des rues Jehan de Brie et de la République. Il se compose d'une partie basse (rez-de chaussée) surmontée d'une tour carrée et prolongée d'une seconde tour de base polygonale qui se prolonge le long de l'avenue de la République.

La façade de cet édifice est en brique, et les ouvertures sont étroites et doublées de grilles au rez-de-chaussée, ce qui s'explique aisément par l'usage originel de cette construction. Au premier étage de la tour principale, la plus large ouverture est pourvue de volets en bois persiennés, tout comme les baies situées avenue de la République. Les toitures sont en zinc pour la partie en rez-de-chaussée simple et en ardoise pour les toitures des tours. Celles-ci sont surmontées d'une cheminée en briques particulièrement travaillée et d'épis caractéristiques des édifices de cette facture.

Commentaire historique :

Ce pavillon d'octroi fut construit selon les plans de l'architecte MARMOTTIN vers la fin du XIX^e siècle. L'édit royal de Versailles du 20 septembre 1771 permit à Coulommiers de lever l'octroi et de le percevoir. Ces maisons d'octroi furent construites à la fin du XIX^e siècle, une fois la rentabilité de cet impôt reconnue. Les préposés officiant à l'Octroi étaient armés et pouvaient arrêter et constituer prisonniers les fraudeurs et les soumettre à un officier de police judiciaire. Ces maisons fonctionnèrent jusqu'en 1943 sous la direction du Maire et elles furent dissoutes le 1^{er} mai de cette même année.



5 - «Pavillon rouge»

Situation sur le plan de repérage : 5

Dénomination : «Pavillon rouge»

Adresse : 9 rue Barbier

Référence cadastrale : AV243

Datation : XIXème siècle

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une construction située à l'angle de la rue Barbier et de la rue du général de Gaulle. Dénommée «pavillon rouge», elle est implantée sur les berges d'un des brassets du Grand Morin.

Ce bâtiment présente deux niveaux surmontés d'une toiture en ardoise.

Il se distingue par sa riche ornementation réalisée à l'aide de briques aux couleurs contrastées, et par le vaste oriel métallique surplombant la rivière au second niveau.

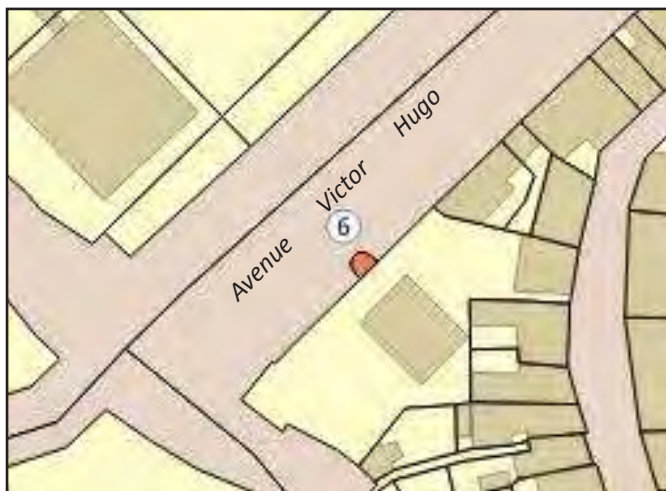
Au premier niveau se trouve un balcon en fer ouvragé et plus bas, le soubassement situé directement au contact de l'eau est en pierre.

Commentaire historique :

Cette maison est implantée à l'emplacement où se déroulait une partie du marché aux poissons.



6 - Tour « Dosdanes »



Situation sur le plan de repérage : 6

Dénomination : Tour « Dosdanes »

Adresse : Avenue Victor Hugo

Référence cadastrale : domaine non cadastré

Datation : Moyen-âge

Statut juridique : NC



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une tourelle de base ronde présentant de larges ouvertures en partie haute, avec des menuiseries « à petits bois ». La toiture de forme arrondie à débord de façade est en ardoise.

Commentaire historique :

Les fortifications de la Ville ont été démantelées au cours du XIX^{ème} siècle et la majorité des murailles, tours et tourelles ont disparu. Seule une petite section de l'enceinte a été conservée à l'extrémité Sud du boulevard Victor Hugo.

Intérêt patrimonial :

Il est à la fois d'ordre architectural et historique, puisqu'il s'agit d'un des derniers témoins de l'enceinte médiévale.



7 - Maison de maître au 3 avenue Victor Hugo

Situation sur le plan de repérage : 7

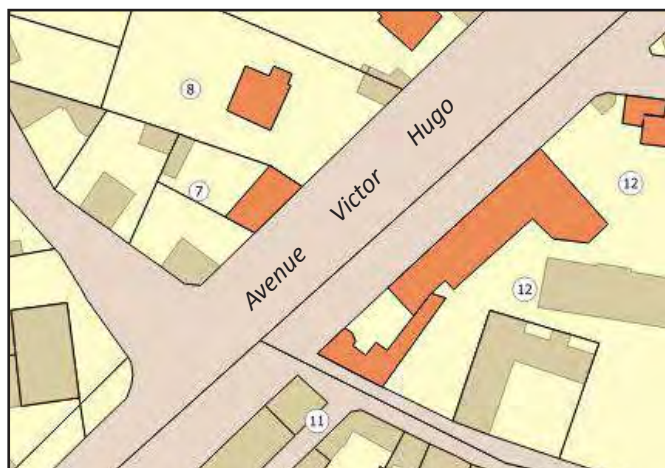
Dénomination : Maison de maître

Adresse : 3 Avenue Victor Hugo

Référence cadastrale : AP119

Datation : fin 19e - début 20e

Statut juridique : Privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de trois niveaux dont un sous combles. La façade est en pierres de taille et la toiture est de type «Mansart », en ardoise.

La façade présente cinq ouvertures par niveau, alignées verticalement. En toiture, ces ouvertures prennent la forme de lucarnes.

Les ouvertures en façade sont richement encadrées par des bas reliefs sculptés : frontons triangulaires ou en arc de cercle pour la porte d'entrée, avec mention du numéro de rue.

Des garde-corps en fer forgé sont inscrits dans l'épaisseur du mur de façade.



Intérêt patrimonial

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain (implantation à l'alignement de la voie),
- la qualité des détails architecturaux en façade.
- la bonne conservation des dispositions d'origine.

Détail de la façade



8 - Maison de maître au 5 avenue Victor Hugo



Situation sur le plan de repérage : 8

Dénomination : maison de maître

Adresse : 5 Avenue Victor Hugo

Référence cadastrale : AP120

Datation : fin 19e - début 20e

Statut juridique : privé

Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur, ainsi que la qualité de sa clôture
- l'excellente conservation des dispositions d'origine.



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de trois niveaux dont un sous combles.

La façade est en maçonnerie enduite et la toiture est de type «Mansart », en ardoise.

Cette construction se distingue par sa riche modénature : oeils de boeuf et lucarnes en zinc, encadrements de baies et corniches moulurées, balcon et garde-corps ouvragés en fer forgé,...

Elle a également conservé ses contrevents en bois persiennés dans leur style originel.

Il convient par ailleurs de conserver le parc qui l'entoure et la clôture sur rue en maçonnerie identique à celle de la construction principale et ferronneries. Ces éléments confèrent à l'ensemble de cette propriété un caractère patrimonial exceptionnel.



9 - Maison de maître au 7 avenue Victor Hugo

Situation sur le plan de repérage : 9

Dénomination : Maison de maître

Adresse : 7 Avenue Victor Hugo

Référence cadastrale : AP121

Datation : fin 19e - début 20e

Statut juridique : Privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de trois niveaux dont un sous combles.

La façade est en maçonnerie enduite et la toiture est de type «Mansart », en ardoise.

Cette construction se distingue par sa riche modénature : oeils de boeuf et lucarnes en zinc, encadrements des ouvertures et chaînage d'angle en pierres de taille, balcon et garde-corps ouvragés en fer forgé, ...

Elle a également conservé ses contrevents en bois persiennés dans leur style originel.

La clôture de cette propriété est également à conserver constituant un rappel des caractéristiques de la demeure au droit de l'espace public : pilastres en briques et pierres de taille, ferronneries,...



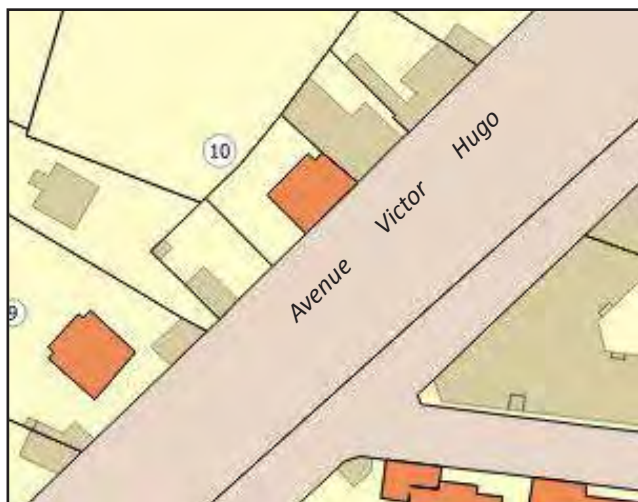
Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur ainsi que la qualité de sa clôture ,
- l'excellente conservation des dispositions d'origine.



10 - Maison de maître au 11 avenue Victor Hugo



Situation sur le plan de repérage : 10

Dénomination : Maison de maître

Adresse : 11 Avenue Victor Hugo

Référence cadastrale : AP541

Datation : fin 19e - début 20e

Statut juridique : Privé

Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de 3 niveaux dont un sous combles.

La façade est en maçonnerie enduite et la toiture est de type «Mansart », en ardoise.

Cette construction présente des lucarnes de forme arrondie en zinc, des encadrements de baies et chaînages d'angle, un balcon et des garde-corps ouvragés en fer forgé,...

Elle a également conservé ses contrevents en bois (persiennés à l'étage et semi-pleins au rez-de-chaussée) dans leur style originel.

Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain (implantation à l'alignement)
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



11 - Maison rue des Moulins

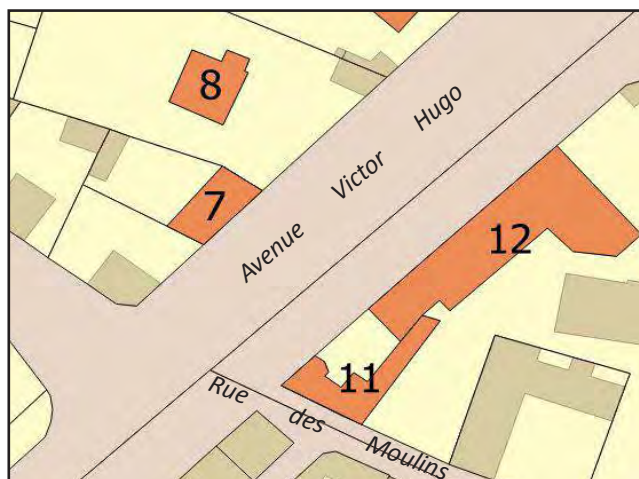
Situation sur le plan de repérage : 11

Dénomination : Maison rue des Moulins

Adresse : Intersection Avenue Victor Hugo et Rue des Moulins

Référence cadastrale : AW 221

Statut juridique : Public



Commentaire descriptif :

Construction présentant un pignon en moellons, avec partie haute et extension en pans de bois enduit. La partie située rue des Moulins présente moins d'intérêt car elle a été totalement enduite.

Cette construction de 3 niveaux dont un sous combles présente des ouvertures de tailles hétérogènes sur les différentes parties qui composent la façade. Il s'agit de fenêtres en bois, l'encadrement est orné d'un simple chanfrein sur les parties en moellons et de pans de bois sur les parties enduites.



Commentaire historique concernant les façades à pan de bois

Le pan de bois enduit en plâtre et chaux est souvent utilisé au moyen-âge et jusqu'à la fin du XIXe siècle pour des extensions et surélévations (souvent en encorbellement).

Il permet d'agrandir la surface à l'étage, parfois par débord et grâce la faible épaisseur du mur, notamment lorsque l'emprise au sol est très faible, sur des parcelles exiguës.

Il permet aussi de surélever un bâtiment sans ajouter aux murs une charge importante.

Intérêt patrimonial et commentaire historique

Cette construction fait partie de l'îlot de l'hôtel Dieu et son pignon a été rendu apparent suite à la destruction d'une partie des remparts qui ceinturaient la ville.

12 - Hôtel-Dieu



Commentaire historique :

Son origine exacte n'est pas connue, mais sa fondation est contemporaine des premières croisades XXIème siècle. Les premiers documents attestant véritablement de l'existence de cette institution datent du XIVème siècle. Cet établissement occupa une série de bâtiments situés sur un îlot urbain au Nord-Ouest de la ville puis furent remplacés en 1634 par une construction plus moderne et plus rationnelle, toujours existante de nos jours.

Pendant la période révolutionnaire, cet édifice prend le nom d'Hospice de Coulommiers.

Situation sur le plan de repérage : 12

Dénomination : Hôtel-Dieu

Adresse : 7 rue du Docteur René Arbeltier

Référence cadastrale : AW221

Statut juridique : Public

Commentaire descriptif :

L'hôpital qui porte aujourd'hui le nom d'Abel Leblanc occupe un îlot situé entre la rue René Arbeltier, la rue Schmidt Ratte et la rue des Moulins.

Il se compose de différents édifices dont les époques de construction varient. La partie la plus ancienne est située aux abords des rues René Arbeltier et Schmidt Ratte. Elle comporte des bâtiments organisés autour d'une cour carrée, situés à l'alignement des voies.

Un édifice remarquable situé en retrait de la rue Schmidt Ratte est également à signaler.

Les bâtiments situés le long de la rue Schmidt Ratte comptent trois niveaux, dont un en contrebas de la voie. Il s'agit de façades en maçonnerie mixte de briques et de meulières, relevées par des enduits en plâtre ou ciment (bandeaux, chaînages, corniches,...). Pour la couverture sont utilisées la tuile plate en terre cuite traditionnelle.

Le long de la rue René Arbeltier, les façades ont été pour la plupart enduites, et ne présentent donc plus de grand intérêt architectural, si ce n'est par le porche d'entrée arrondi et en légère saillie par rapport à la façade, comportant le nom de l'hôpital.



13 - Hôtel Particulier rue Le Valentin

Situation sur le plan de repérage : 13

Dénomination : Hôtel particulier

Adresse : 19 rue Le Valentin

Référence cadastrale : AV100

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Hôtel particulier composé de deux éléments bâtis principaux à angle droit, organisés autour d'une cour.

Il présente trois niveaux dont un sous combles.

La façade est en maçonnerie enduite et la toiture est de type «Mansart », en ardoise.

La façade située en fond de cour présente quatre ouvertures par niveau, alignées verticalement. En toiture, ces ouvertures prennent la forme de lucarnes.

La corniche, élément de transition entre la façade et la couverture est formée de moulurations tout comme le bandeau, élément horizontal en léger relief qui contribue à l'organisation de la façade.

Un chaînage d'angle en pierre de taille est également présent.

Le long de la rue de Varennes, le bâti est situé à l'alignement puis en léger retrait, et la continuité bâtie est ensuite assurée par un mur en pierres apparentes qu'il convient également de préserver.



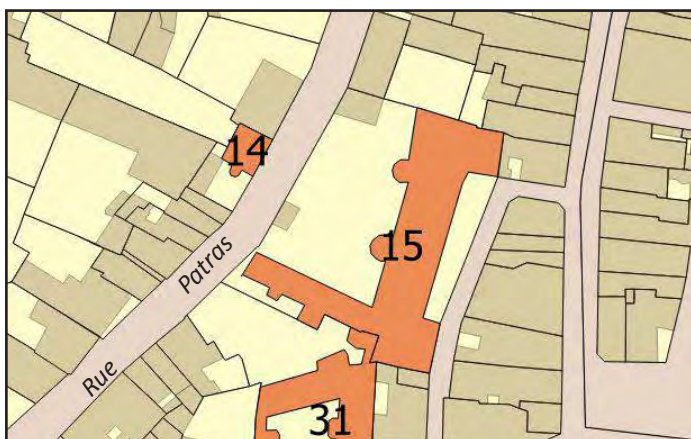
Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (Hôtel particulier),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain (bâti clôture, parc)
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



14 - Ancienne maison du Marquis de Varennes



Situation sur le plan de repérage : 14

Dénomination : Porche d'entrée ancienne maison du Marquis de Varennes

Adresse : 15 rue Patras

Référence cadastrale : AV153

Statut juridique : Privé



Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (Manoir, porche d'entrée et tourelle),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain
- la bonne conservation des dispositions d'origine.

Commentaire historique :

Auguste-Pierre-Eugène de Goddes de Varennes, Marquis de Varennes, Capitaine de dragons, major de cavalerie a été maire de Coulommiers entre 1805 et 1815. Son deuxième fils, Auguste Adrien Edmond de Goddes de Varennes, Marquis de Varennes, auteur dramatique et aquafortiste, a également été maire de Coulommiers entre 1830 et 1832.

Commentaire descriptif :

Le porche d'entrée dans la cour Saint Marc est une construction de trois niveaux dont un sous combles, auquel est adossée une tourelle. La toiture de cet édifice est en ardoise et la façade est enduite, avec une modénature en briques (encadrement des baies et du porche, corniche, bandeau). Des gardes corps ouvragés en fer forgé se positionnent sur les hautes baies de l'édifice principal tandis que la tourelle est percée de très étroites ouvertures, marquées cependant par un encadrement de brique et d'enduit.



15 - Manoir Patras

Situation sur le plan de repérage : 15

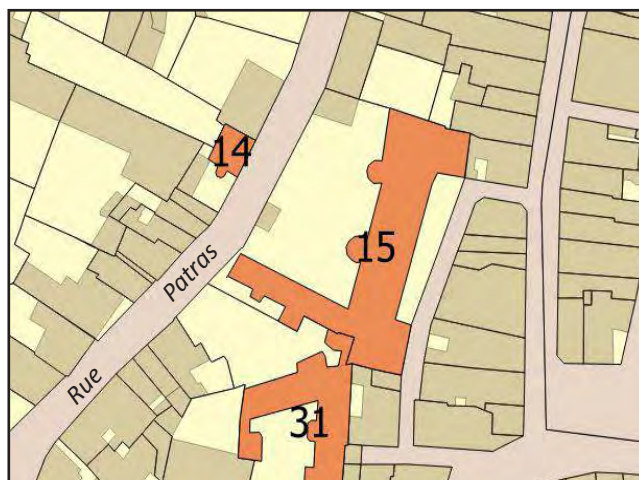
Dénomination : Manoir Patras

Adresse : 16 rue Patras

Référence cadastrale : AV357

Datation : XIII^{ème} siècle

Statut juridique : Privé



Commentaire descriptif :

Ce manoir présente plusieurs constructions de styles et d'époques différents organisées autour d'une cour carrée. Reconstitué après la Guerre de Cent Ans, il fut modifié à plusieurs reprises ce qui explique le mélange des styles de la façade principale (Renaissance, XVII^{ème} siècle...).

La façade de l'édifice situé en fond de cour est en pierre de taille, et il est surmonté d'une toiture en petites tuiles plates en terre cuite traditionnelle. Elle présente trois niveaux dont un sous combles.

La partie centrale de cette façade est encadrée de deux tourelles et présente des fenêtres qui proviendraient de l'ancien château que la duchesse de Longueville avait fait construire dans le Parc des Capucins en 1613. Des boiseries de ce dernier ont également été réemployées dans le manoir (source : plaque historique de la Ville).

Le bâtiment situé à l'équerre et ayant pignon sur rue présente quant à lui deux niveaux.



Son style rompt avec celui de l'édifice principal, avec une façade enduite et la présence d'encadrements de baies arrondis, réalisés en briques, et de volets pleins qui épousent cette forme arrondie.

Commentaire historique :

Son nom vient de Jacques Patras qui en fut le premier occupant. En 1550, le Seigneur de Coulommiers acquit le manoir pour y installer son siège de justice et la prison. Il passa par la suite de mains en mains jusqu'à celles de Jacques de Maussion qui le vendit à la Ville le 4 octobre 1946. A partir de 1948, il sera loué à l'État afin d'y accueillir le Trésor Public. Il fut définitivement acheté par la Direction Générale des Impôts le 21 juin 1960.

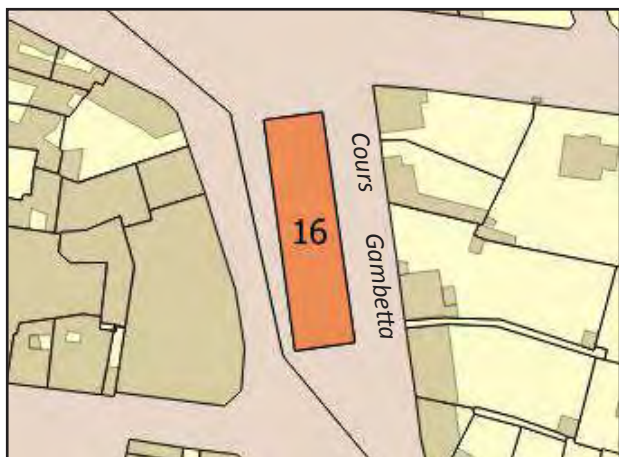
Intérêt patrimonial

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (manoir),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



16 - Halle aux fromages



Situation sur le plan de repérage : 16

Dénomination : Halle aux Fromages

Adresse : Cours Gambetta

Référence cadastrale : AO86

Datation : 1887

Statut juridique : Propriété de la ville



Commentaire descriptif :

Comme les halles du centre de Paris, édifiées à la fin du XIX^{ème} siècle pour faciliter le commerce, la halle aux fromages de Coulommiers est bâtie avec les matériaux à la mode dans beaucoup de constructions de l'époque : le fer, la fonte...

Il s'agit d'un édifice ouvert, couvert d'une toiture métallique supportée par des piliers ouvragés portant le blason de la Ville.

La charpente supportant l'édifice est en métal et en bois.

Intérêt patrimonial :

Cet édifice public qui a retrouvé depuis 1999 ses dispositions d'origine est un témoignage du passé agricole et marchand de la Ville, mais aussi de l'architecture de la fin du XIX^{ème} siècle.

Commentaire historique :

Son nom résulte des marchés qui s'y déroulaient et qui étaient principalement destinés aux fromages de la Brie dont le Coulommiers.

La construction de ce bâtiment fut décidée par la Municipalité le 24 juin 1887. En 1960, une campagne de restauration la dota de murs en béton, afin de prémunir les exposants contre le vent et le froid.

En 1999, il fut décidé de supprimer cette adjonction très critiquée, et de redonner à la halle son allure d'origine.

Le marché aux fromages, devenu Foire internationale aux Fromages et aux vins, a lieu tous les ans durant le week-end des Rameaux mais il a été déplacé sur la place de la sucrerie, espace davantage adapté à sa nouvelle ampleur.



Détail de l'intérieur - pilier portant le blason de la ville

17 - Caisse d'épargne

Situation sur le plan de repérage : 17

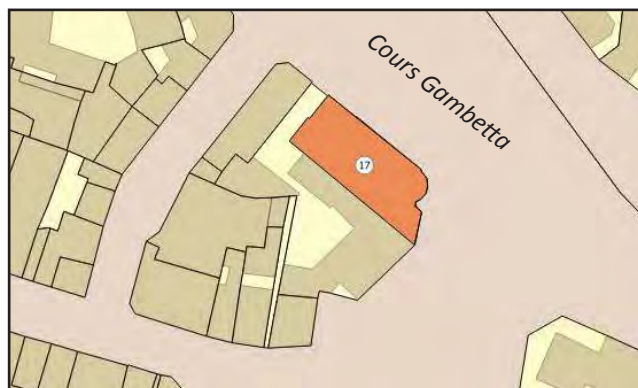
Dénomination : Caisse d'Épargne

Adresse : 5 cours Gambetta

Référence cadastrale : AW71

Datation : Fin XIXème

Statut juridique : Privé



Commentaire descriptif :

L'édifice, signé de l'architecte «Chapelle», se compose d'une façade principale et de deux tourelles, l'une à l'Est, de base ronde et l'autre de base carrée à l'Ouest du bâtiment.

Le bâtiment principal compte trois niveaux, dont un sous combles éclairé à l'aide de lucarnes en toiture.

La façade, en briques, présente une riche modénature : bandeaux, chaînages d'angle de style pierre de taille, corniches, encadrements de baies, frontons triangulaires ou arrondis,...).

La toiture est de type «Mansart», réalisée en ardoise.

Le soubassement est en pierres de meulières jointoyées. Des grilles en fer forgé particulièrement travaillées protègent les ouvertures situées au rez-de-chaussée.

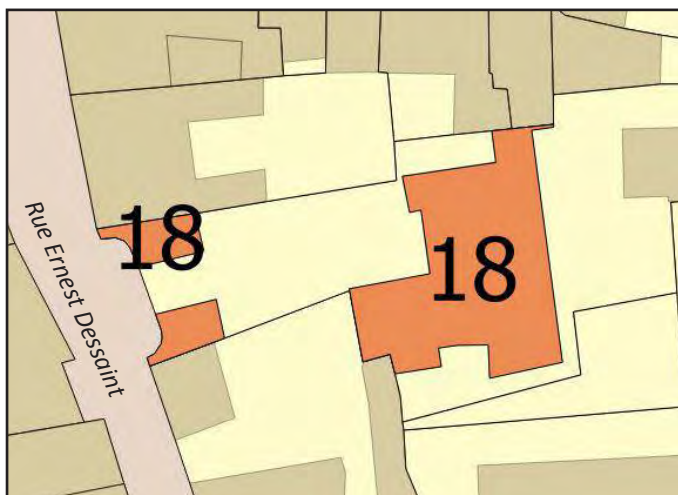
Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le témoignage du riche passé marchand de la ville qu'il représente
- son fort impact visuel dans le paysage urbain, du fait de sa situation centrale, aux abords de la halle aux fromages
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



18 - Hôtel de l'Orme Chaumont



Situation sur le plan de repérage : 18

Dénomination : Hôtel de l'Orme Chaumont

Adresse : 8 Rue Ernest Dessaint

Référence cadastrale : AW226

Datation : XVII^{ème} siècle

Statut juridique : Propriété de la Ville



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'un hôtel particulier situé en fond de cour, composé d'un imposant bâtiment avec une partie en retour d'équerre.

Il présente trois niveaux, et le rez-de-chaussée est en partie composé de voûtes, abritant un vestibule d'entrée.

La couverture est réalisée au moyen de petites tuiles plates en terre cuite traditionnelle. La façade est assez sobre, elle se distingue par la présence de chaînages d'angle et de bandeaux assez simples.

Commentaire historique :

Depuis 1698, il appartient à la famille Leroy dont l'un des membres les plus connus est Antoine Leroy, marquis de Montflobert, maire de Coulommiers en 1790, et révolutionnaire sanglant.

En 1926, l'hôtel devient la résidence des sous-préfets et le siège de leur service. L'hôtel de l'Orme Chaumont est aujourd'hui propriété de la ville.

Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (Hôtel particulier) et la fonction historique du bâtiment
- son fort impact visuel dans le paysage urbain, en particulier avec la présence de son imposant porche avec porte drapeaux sur la rue Dessaint.



19 - Maison de Valentin de Boulogne

Situation sur le plan de repérage : 19

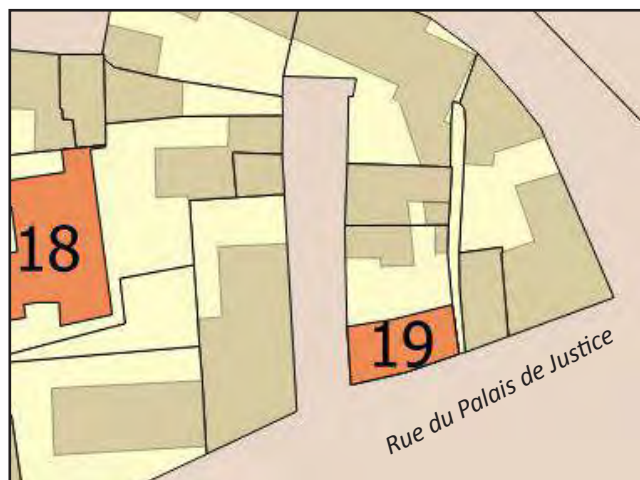
Dénomination : Maison de Valentin de Boulogne

Adresse : 15 Rue du Palais de Justice

Référence cadastrale : AW77

Datation (construction originelle) : XVI^{ème} siècle

Statut juridique : Privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de trois niveaux dont un sous comble éclairé à l'aide d'une majestueuse lucarne avec fronton triangulaire ceinturée deux oeils de boeufs.

La toiture est à 4 pans, elle est couverte d'ardoise.

La façade, blanche, se distingue par une riche modénature sculptée : colonades, têtes de lion, frontons , encadrement des baies centrales et de la porte,...

Sur la frise surplombant la porte d'entrée, on peut lire : «EN CETTE MAISON EST NE LE 3 JANVIER 1591 VALENTIN DE BOVLONGNE, PEINTRE »



Commentaire historique :

Située près du Palais de Justice, la maison Valentin de Boulogne est la maison natale du peintre Valentin de Boulogne dit le Valentin, de son vrai nom Jean Valentin (1591-1634), célèbre au XVII^e siècle pour la qualité de ses clairs-obscurs et ses scènes de la vie quotidienne.

Intérêt patrimonial :

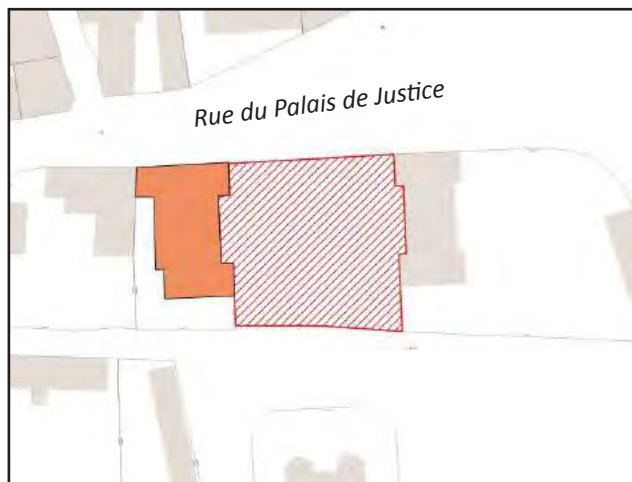
Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- la richesse de l'ornementation de sa façade,
- le témoignage historique de ce bâtiment où est né un célèbre peintre, représentant du caravagisme.



Détail de l'ornementation surmontant la porte d'entrée

20 - Palais de justice et le square Henri Bouvenot



Situation sur le plan de repérage : 20

Dénomination : Palais de Justice e le square Henri Bouvenot

Adresse : 22 et 24 Rue du Palais de Justice

Référence cadastrale : AX29 et AX30

Datation : 1863

Statut juridique : Propriété de la Ville



Commentaire descriptif :

L'Ancien Palais de Justice de Coulommiers présente des colonnes rappelant l'origine romaine du droit français et supportant des écussons qui illustrent les grands principes de la justice : la loi et l'équité. A l'intérieur, la salle d'audience a conservé ses boiseries et son parquet en chêne du XIXème siècle.

Le bâtiment, qui présente deux niveaux est composé de trois éléments selon un plan en «I». La partie à l'alignement est surmontée d'une toiture à 4 pans en ardoise, puis elle est prolongée d'une deuxième partie implantée perpendiculairement à la voie, munie d'une toiture à deux pans et enfin, le bâtiment se termine par un troisième élément, de structure similaire à celui situé le long de la rue de la justice.

Le square Henri Bouvenot constitue une importante respiration au vu de la densité du bâti avec notamment la présence de 2 arbres remarquables.

Commentaire historique : Le Palais de Justice abrita le tribunal de Grande Instance de 1863 à 1926, puis à nouveau en 1947. A la suite de la réforme judiciaire de 1959, il fut transformé en Tribunal d'Instance. En 2010, le tribunal ferma ses portes pour devenir le Point d'Accès aux Droits de la Ville.

Le square Henri Bouvenot accueillait autrefois une partie du prieuré Sainte Foy, fondé en 1080 par les premiers comtes de Champagne. Les derniers vestiges de cet édifice religieux disparurent en 1863, lors de la construction du Palais de Justice. Ce square rend hommage au gendarme Bouvenot, décédé accidentellement en 1938 lors d'une course poursuite.

Intérêt patrimonial : Le Palais de Justice présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (style néoclassique) et la fonction historique du bâtiment
- son fort impact visuel dans le paysage urbain, en particulier avec la présence de son imposante façade et des écussons représentant des textes de lois.



21 - Maison de maître au 49 avenue Gastellier

Situation sur le plan de repérage : 21

Dénomination : maison de maître

Adresse : 49 Avenue Gastellier

Référence cadastrale : AP457

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une construction de trois niveaux dont un sous combles, dont la façade principale est perpendiculaire à la voie, avec une partie en retour d'équerre.

La toiture de cet édifice est de style anglo-normand, couverte d'ardoise. Les façades, enduites, présentent une riche modénature en briques et plâtre (encadrement des baies, chaînage d'angle, bandeau).

Des gardes corps ouvragés en fer forgé se positionnent sur les baies, et un bow window est présent au rez-de-chaussée, surmonté d'un balcon avec garde-corps richement sculpté.

Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur
- l'excellente conservation des dispositions d'origine.



22 - Maison de Maître au 33 avenue Jehan de Brie



Situation sur le plan de repérage : 22

Dénomination : maison de maître

Adresse : 33 Avenue Jehan de Brie

Référence cadastrale : AM359

Statut juridique : privé



La clôture, sur les rues Jehan de Brie et Malakoff, est composée d'un muret en pierres apparentes surmonté d'une grille en fer forgé.

Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain (bâtisse, parc et clôture).

Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de trois niveaux dont un sous combles, ce dernier niveau étant éclairé à l'aide d'une lucarne et deux ouvertures sur le pignon. La toiture est couverte d'ardoise. La façade présente six ouvertures alignées horizontalement et verticalement et dont l'encadrement est souligné par un enduit de couleur blanche, tout comme la corniche. Le perron est orné d'une marquise en verre et fer forgé et les baies des étages de gardes corps en fer forgé.



23 - Maison de Maître au 41, 43 et 45 Avenue Jehan de Brie

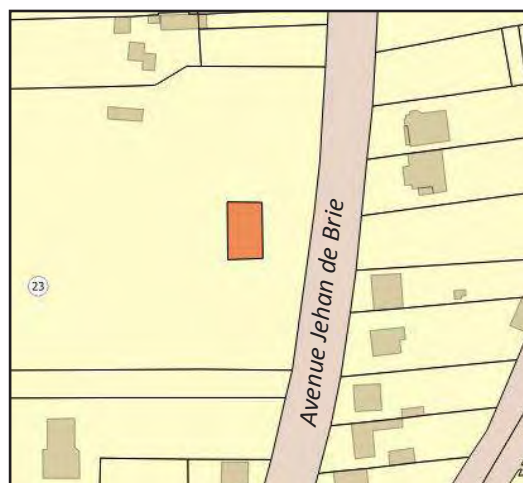
Situation sur le plan de repérage : 23

Dénomination : maison de maître

Adresse : 41, 43 et 45 Avenue Jehan de Brie

Référence cadastrale : AM399

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de trois niveaux dont un sous combles. Elle a été partiellement détruite par un incendie il y a quelques années.

La toiture est à deux pans et présente une couverture en ardoise. La corniche est interrompue par une lucarne passante, située dans le plan de la façade. Cette lucarne est réhaussée d'une ornementation en briques.

Les façades, enduites, présentent une modénature soignée : encadrement des baies, chaînages d'angles, bandeaux.

La clôture, sur la rue Jehan de Brie est composée d'un muret en pierres apparentes surmonté d'une grille en fer forgé.

La bâtisse est entourée d'un vaste parc arboré.



Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître, parc, clôture),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain (bâtisse, parc et clôture).



24 - Maison de Maître au 56 Avenue Jehan de Brie



Situation sur le plan de repérage : 24

Dénomination : maison de maître

Adresse : 56 Avenue Jehan de Brie

Référence cadastrale : AM425

Statut juridique : privé



Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître, parc, clôture),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain (bâtisse, parc et clôture),
- l'excellente conservation des dispositions d'origine.

Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une vaste maison de maître de trois niveaux dont un sous combles.

La toiture est de type «Mansart », en ardoise.

Cette construction se distingue par sa riche modénature : lucarnes, encadrements des ouvertures et chaînage d'angle en pierres de taille, garde-corps ouvragés en fer forgé, ...

Cette bâtisse est par ailleurs entourée d'un vaste parc arboré.

La clôture de cette propriété est constituée d'un mur plein surmonté d'un chaperon en tuiles, puis à l'approche du portail d'un muret en pierres apparentes surmonté d'une grille en fer forgé.



25 - Banque de France

Situation sur le plan de repérage : 25

Dénomination : Banque de France

Adresse : 62 Rue Bertrand Flornoy

Référence cadastrale : AR191

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

L'édifice, portant l'inscription «Banque de France» sous la corniche, se compose d'une façade principale et de deux retours à l'équerre, formant une partie de l'alignement sur rue.

Le bâtiment principal compte trois niveaux, dont un sous combles éclairé à l'aide de lucarnes et d'oeils de boeuf en toiture.

La façade, en briques, présente une riche modénature : bandeaux, chaînages d'angle, corniches, encadrements de baies,...).

La toiture est de type «Mansart», réalisée en ardoise.

Le soubassement est enduit. Les deux éléments en retour sur la voie présentent une façade similaire au bâtiment principal mais sont couverts d'une toiture terrasse. La clôture est composée d'un mur en maçonnerie enduite surmonté d'une grille métallique.



Intérêt patrimonial

Cette construction présente un intérêt exceptionnel, par :

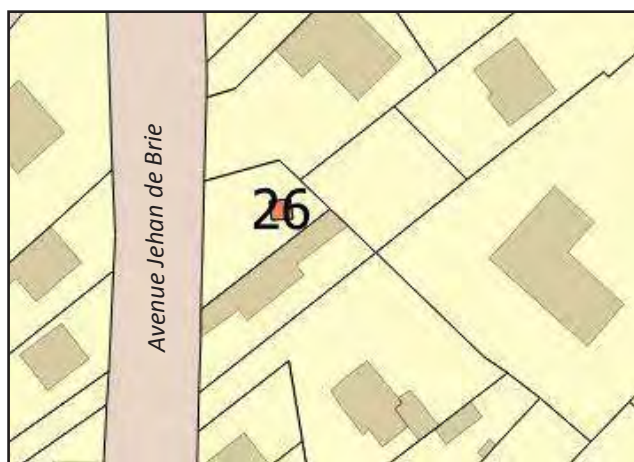
- sa fonction passée de bâtiment de la banque de France,
- son fort impact visuel dans le paysage urbain, du fait de sa structuration et de la richesse de sa façade,
- la bonne conservation des dispositions d'origine.

Commentaire historique

La Banque de France de Coulommiers a fermé ses portes en 1990. Le bâtiment est aujourd'hui utilisé pour des événements (séminaires, mariages,...).



26 - Chapelle Notre-Dame des Vignes



Situation sur le plan de repérage : 26

Dénomination : Chapelle Notre-Dame des Vignes

Adresse : 72 avenue Jehan de Brie

Référence cadastrale : AM73

Datation : 1867

Statut juridique : Propriété de la ville depuis 1986



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une chapelle de style néo-gothique, en pierres apparentes, encadrant l'ouverture en ogive. La couverture est en ardoise.

Commentaire historique et intérêt patrimonial :

Notre Dame-des-Dimanches plus connue sous le nom de Notre Dame-des-Vignes a été construite en 1867 dans un style néo-gothique.

La statue de la Vierge sur l'autel est issue de l'ancienne église Saint-Denys, aujourd'hui disparue. Depuis 1985, une association viticole locale a repris la culture de la vigne et honore la chapelle à l'occasion de la fête coopérative des vignerons, La Saint-Vincent fin janvier.

La dernière propriétaire de la chapelle, Madame Lecointre, en fit don à la ville de Coulommiers en 1986.



FICHE 27

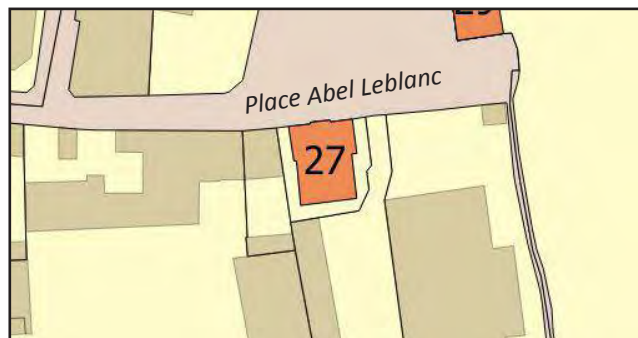
Situation sur le plan de repérage : 27

Dénomination :

Adresse : 4 Place Abel Leblanc

Référence cadastrale : AT387

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Cet édifice se compose d'une partie en façade sur rue et se prolonge à l'arrière du terrain par un bâtiment perpendiculaire.

Il compte trois niveaux, dont un sous combles éclairé à l'aide de lucarnes en toiture.

La façade, en maçonnerie enduite et en meulières pour ce qui est du soubassement, présente une riche modénature en briques : bandeaux, chaînages d'angle, corniches, encadrements de baies, frontons de lucarnes,...).

La toiture est de type «Mansart», réalisée en ardoise.

Le soubassement est en pierres de meulières jointoyées, orné de briques au niveau des ouvertures. Des gardes corps en fer forgé ornent les baies, et, dans la continuité du bâti, des piliers, murs et grilles métalliques rappelant l'aspect de la construction marquent l'alignement.



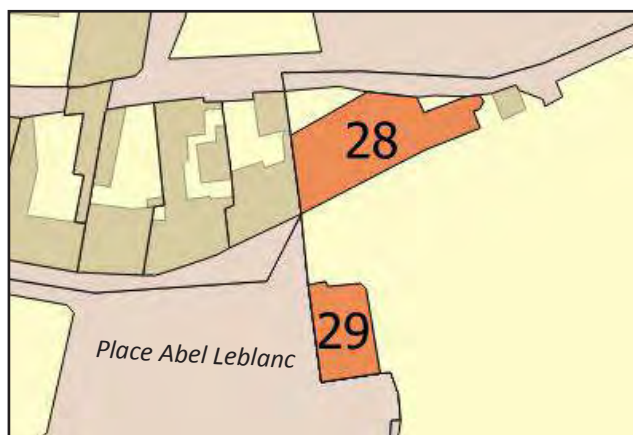
Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- son fort impact visuel dans le paysage urbain, du fait de sa localisation aux abords du parc des capucins et de la richesse de sa façade,
- la bonne conservation/rénovation des dispositions d'origine.



28 - Salle d'exposition



Situation sur le plan de repérage : 28

Dénomination : Salle d'Exposition

Adresse : Place Abel Leblanc

Référence cadastrale : BH29

Statut juridique : Propriété de la ville



Commentaire descriptif :

Cet édifice possède trois niveaux, dont un sous combles.

La toiture est à deux pans et présente une couverture en tuiles. La corniche est interrompue par une lucarne passante, située dans le plan de la façade. Cette lucarne et la rive de toit sont ornées d'un lambrequin en métal blanc.

La façade présente une modénature soignée : encadrement des baies, chaînages d'angles, bandeaux.

Intérêt patrimonial :

Ce bel édifice est situé au sein du parc des capucins et sert de salle d'exposition.

Il participe de la qualité de cet espace qui est un des hauts lieux de l'histoire de Coulommiers.

Commentaire historique :

Le parc des Capucins abritait autrefois un château fort qui joua un rôle important au cours de la Guerre de Cent Ans et des guerres de religion. Le château fut reconstruit au XVII^e siècle par Catherine de Gonzague, duchesse de Longueville, et détruit au XVIII^e siècle par le duc de Luynes.

Seuls demeurent les pavillons des gardes et une partie de l'aile du château. La chapelle des Capucins, située à l'intérieur de l'église Notre-Dame-des-Anges et construite en même temps que le château, abrite le musée municipal classé au titre des Monuments Historiques.

Celui-ci accueille des expositions de collections historiques, archéologiques et des œuvres d'art. Le parc abrite les vestiges du château de Catherine de Gonzagues, ainsi que des plans d'eau autour des anciennes douves et quelques essences rares.

29 - Bâtiment du parc des Capucins

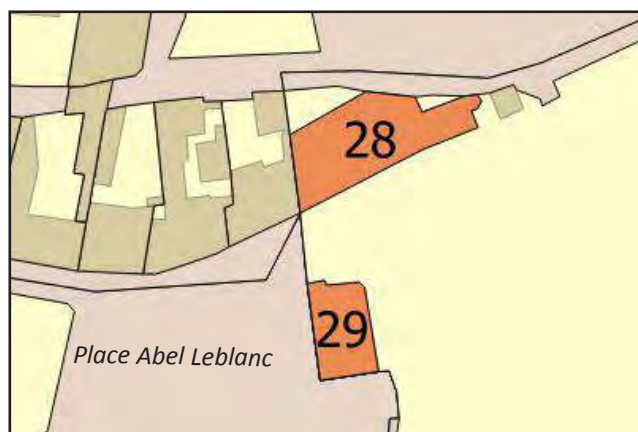
Situation sur le plan de repérage : 29

Dénomination : Bâtiment du Parc des Capucins

Adresse : Place Abel Leblanc

Référence cadastrale : BH29

Statut juridique : propriété de la ville



Commentaire descriptif :

Cet édifice comporte deux niveaux dont un sous comble.

La toiture est à quatre pans et présente une couverture en ardoise. La corniche est interrompue par des lucarnes passantes de forme arrondie, situées dans le plan de la façade et couvertes de zinc.

La partie Ouest du bâtiment est composée d'une tourelle de base carrée, plus haute d'un niveau que le reste de l'édifice.

La façade en briques et le soubassement en meulière présente une modénature soignée : encadrement des baies, chaînages d'angles, bandeaux, corniche.

Intérêt patrimonial :

Ce bel édifice marque l'entrée dans le parc des capucins. Il participe de la qualité de cet espace qui est un des hauts lieux de l'histoire de Coulommiers.



Commentaire historique :

Le parc des Capucins abritait autrefois un château fort qui joua un rôle important au cours de la Guerre de Cent Ans et des guerres de religion. Le château fut reconstruit au XVII^e siècle par Catherine de Gonzague, duchesse de Longueville, et détruit au XVIII^e siècle par le duc de Luynes.

Seuls demeurent les pavillons des gardes et une partie de l'aile du château. La chapelle des Capucins, située à l'intérieur de l'église Notre-Dame-des-Anges et construite en même temps que le château, abrite le musée municipal classé au titre des Monuments Historiques. Celui-ci accueille des expositions de collections historiques, archéologiques et des œuvres d'art. Le parc abrite les vestiges du château de Catherine de Gonzagues, ainsi que des plans d'eau autour des anciennes douves et quelques essences rares.



30 - Monument commémoratif



Situation sur le plan de repérage : étoile

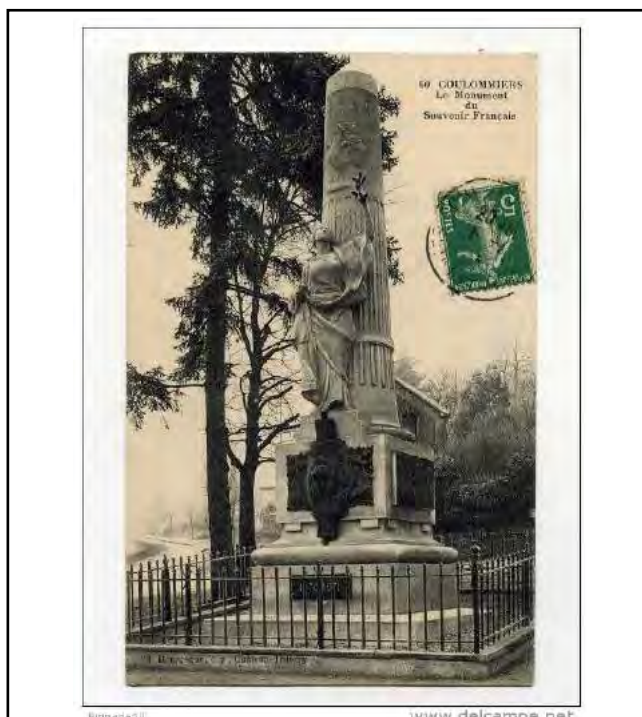
Dénomination : Monument commémoratif

Adresse : Carrefour Avenue de Strasbourg et Route de Mauperthuis

Référence cadastrale : domaine non cadastré

Datation : 1910

Statut juridique : privé (association le souvenir français)



Il est spécifique à l'arrondissement de Coulommiers et comportait à l'origine des plaques de bronze sur lesquelles sont inscrits les noms de soldats de tout l'arrondissement, soit soixante-dix-sept communes.

Il fait l'objet d'un projet de restauration, porté par l'association «le Souvenir français», qui a lancé un appel aux dons à cet effet. Il s'agit notamment de retrouver l'ensemble des noms et de les graver à nouveau sur le monument.

Commentaire descriptif :

Ce monument commémoratif prend la forme d'un obélisque avec 3 statues : celle d'une femme drappée, un coq et une tête de lion, représentant la France, la victoire et le courage.

C'est un monument de guerre, construit après la guerre contre les Prussiens de 1870.

Il a été érigé en 1910 et appartient à l'association «le Souvenir français».



31- Maison de l'Autruche

Situation sur le plan de repérage : 31

Dénomination : Maison de l'Autruche / Atelier d'Anatole Dauvergne

Adresse : 7 Impasse de l'Autruche

Référence cadastrale : AV187

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Cette construction médiévale présente 3 niveaux dont un sous combles.

La toiture est à deux pans et présente une couverture en petites tuiles plates en terre cuite traditionnelle. La corniche est interrompue par une lucarne passante de forme carrée, située dans le plan de la façade.

Elle présente un élément bâti en saillie sur la façade au rez-de-chaussée, couvert de petites tuiles plates à l'identique de la toiture principale. Deux grandes portes en bois permettaient l'entrée dans l'établissement.

La façade est enduite et ne présente pas d'ornementation patriculière.

Commentaire historique :

La maison d'Anatole Dauvergne portait autrefois le nom de maison de l'Autruche. Cette maison, à usage d'auberge, portait pour enseigne : « A l'Autruche. »

Elle aurait fait partie des premiers biens donnés à l'ordre des Templiers de Jérusalem par Thibaut II de Champagne en 1128. Connue aussi sous le nom de maison de l'Agent, elle aurait servi à loger le receveur des impôts.

Elle fut ensuite la résidence et l'atelier d'Anatole Dauvergne. Cet atelier fut entièrement peint par lui et est resté intact après sa mort.



Né à Coulommiers le 28 septembre 1812 dans une famille installée dans la région depuis le XVème siècle, il écrivit plusieurs ouvrages sur Coulommiers et devint également l'un des premiers archéologues du département.

Très malade, il mourut en 1870, laissant derrière lui quantité d'oeuvres dont certaines furent données au musée municipal des Capucins.

32 Maison de Maître (MONTANGLAUST)



Situation sur le plan de repérage : 32

Dénomination : Maison de maître

Adresse : 23 Rue Pidoux de Montanglaust

Référence cadastrale : AC23

Statut juridique : privé



Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur, ainsi que son parc
- l'excellente conservation des dispositions d'origine.

Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de trois niveaux dont un sous combles.

La façade est en maçonnerie enduite et la toiture est à quatre pans, en ardoise.

Cette construction se distingue par sa riche modénature : encadrements de baies, corniche moulurée, chaînage d'angle, garde-corps ouvragés en fer forgé,...

Il convient par ailleurs de conserver le parc qui l'entoure et la clôture sur rue en maçonnerie surmontée de ferronneries.

Ces éléments confèrent à l'ensemble de cette propriété un caractère patrimonial exceptionnel.



33 - Anciens abattoirs

Situation sur le plan de repérage : 33

Dénomination : Anciens Abattoirs

Adresse : 70 Rue des Grands Maisons

Référence cadastrale : BT51

Datation : 1881

Statut juridique : Privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit de quatre bâtiments en brique, couverts de tuiles.

Trois de ces bâtiments sont situés à l'alignement de la rue des Grands Maisons : un bâtiment central qui marque l'entrée sur le site et deux bâtiments d'activité encadrant le pavillon d'entrée qui ne présentent qu'un niveau et sont percés de très petites fenêtres. Leur façade est ornée de décors en brique, imitant des voûtes et colones.

Le pavillon d'entrée se compose de 3 niveaux dont un sous combles et présente des ouvertures plus larges. Il est orné de chaînages d'angles et de bandeaux en briques de couleur plus claire.

Le bâtiment situé à l'intérieur du site est un long bâtiment d'un niveau présentant en son milieu une surélévation sous forme de tour de base carrée.

Il comporte de petites ouvertures de forme arrondie en partie supérieure.

Commentaire historique et intérêt patrimonial :

Ces bâtiments abritaient les anciens abattoirs de Coulommiers.

Le site comprend en particulier quatre bâtiments dont il convient de préserver l'aspect extérieur afin de conserver la mémoire des lieux et l'aspect architectural caractéristique des constructions industrielles de la fin du XIXème - début XXème.



34 - Maison de l'octroi rue des Grands Maisons



Situation sur le plan de repérage : 34

Dénomination : Octroi

Adresse : 2 Rue des Grands Maisons

Référence cadastrale : BT4

Datation : Fin XIX^{ème} siècle

Statut juridique : Propriété de la ville



Commentaire historique :

Ce pavillon d'octroi fut construit selon les plans de l'architecte MARMOTTIN vers la fin du XIX^e siècle.

L'édit royal de Versailles du 20 septembre 1771 permit à Coulommiers de lever l'octroi et de le percevoir. Ces maisons d'octroi furent construites à la fin du XIX^e siècle, une fois la rentabilité de cet impôt reconnue. Les préposés officiant à l'Octroi étaient armés et pouvaient arrêter et constituer prisonniers les fraudeurs et les soumettre à un officier de police judiciaire.

Ces maisons fonctionnèrent jusqu'en 1943 sous la direction du Maire et elles furent dissoutes le 1^{er} mai de cette même année.

Commentaire descriptif :

Ce bâtiment est situé en entrée de Ville Ouest, à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue des Grands Maisons. Il se compose de deux éléments perpendiculaires situés à l'alignement de chaque rue.

Au droit de la rue des Grands Maisons, l'élément bâti présente la forme d'une tour carrée de 3 niveaux, surmontée d'une toiture en tuile à 4 pans. Le second élément comporte deux niveaux et un comble, couvert d'une toiture à deux pans.

Les murs de cet édifice sont en meulières, et présentent une riche modénature en brique : encadrement de baies, bandeaux, corniches.

La toiture de la tourelle est surmontée en son faîtage d'un épi ouvragé.



35 - Maison de maître - 86 route de Mauperthuis

Situation sur le plan de repérage : 35

Dénomination : maison de maître

Adresse : 86 Route de Mauperthuis

Référence cadastrale : BM 98

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître de 4 niveaux dont un sous combles. La façade est en maçonnerie enduite et la toiture est à quatre pans, en ardoise.

La façade présente trois ouvertures par niveau, alignées horizontalement et verticalement, et elle se distingue par une modénature de qualité, : encadrement des baies, chaînages d'angle, bandeaux et corniches moulurés.

Au rez-de-chaussée, deux niches accueillant des statues encadrent la porte d'entrée. Des garde-corps en fer forgé sont inscrits dans l'épaisseur du mur de façade et des contrevents persiennés en bois encadrent les baies.

Il convient par ailleurs de conserver le parc qui l'entoure et la clôture sur rue en maçonnerie et pierres apparentes, surmontée de ferronneries.

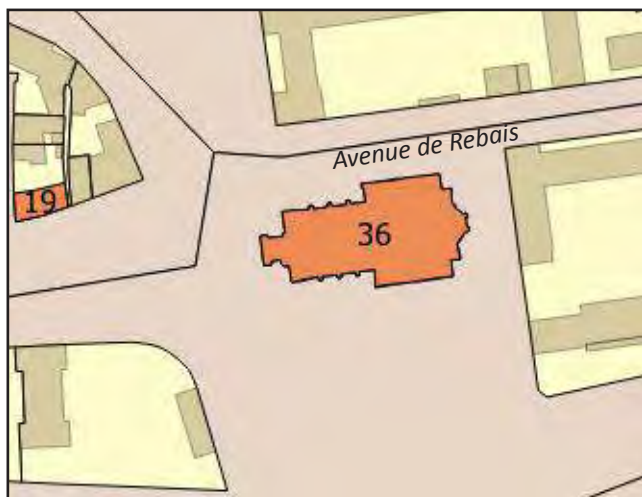
Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur, ainsi que son parc et sa clôture, mais aussi par sa position sur un point haut en entrée de ville,
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



36 - Eglise Saint Denys - Sainte Foy



Situation sur le plan de repérage : 36

Dénomination : Église St-Denys-Ste-Foy

Adresse : 2 avenue de Rebais

Référence cadastrale : AX33

Datation : XXème siècle

Statut juridique : Propriété du diocèse de Meaux



Le reste de l'édifice est couvert d'une toiture à double-pente, sauf pour les bas-côtés, couverts d'une toiture en appentis.

Source : observatoire du patrimoine religieux

Commentaire historique :

L'ancienne église Saint-Denys (datant du XI-XIIIème siècle) étant très dégradée et souffrant de défauts de conception anciens, il est décidé de la construction d'une nouvelle église. La nouvelle église Sainte-Foy est alors implantée sur le site de l'ancien cimetière.

Commentaire descriptif :

L'église est de plan en croix latine et à transept saillant. Le chœur est flanqué de bas-côtés terminé par un chevet semi-circulaire.

Le clocher-porche en façade est épaulé par des contreforts à ressauts. Il est couronné d'une flèche polygonale coiffée d'un épi de faîtage.

Les murs latéraux sont percés par des arcades dans lesquelles sont ménagées des baies jumelées ainsi que des oculi et épaulés par des contreforts à ressauts.

La croisée du transept est surmontée d'une flèche polygonale en pierre.



Source : Inventaire du patrimoine de Coulommiers 77120 - CFPPhR 2016

37 - maison de maître au 9 Avenue de Rebais

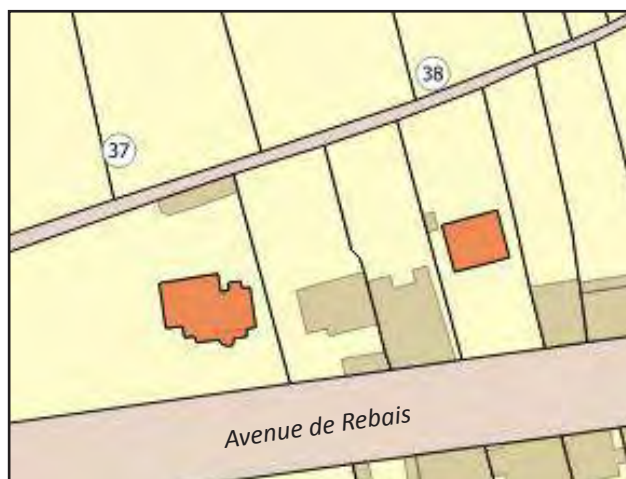
Situation sur le plan de repérage : 37

Dénomination : Maison de Maître

Adresse : 9 Avenue de Rebais

Référence cadastrale : AY18

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître comportant 3 niveaux dont un sous comble.

Elle comporte des murs en meulière, et une tourelle à pans de bois enduits. La toiture de cet édifice est de style anglo-normand, couverte de tuile et d'ardoise en ce qui concerne la tourelle.

Les façades possèdent une riche modénature en brique : bandeaux, encadrement de baies ...

Cette maison se situe sur un terrain en forte pente, et de ce fait, un haut mur en meulière, surmonté d'un bandeau en brique puis d'une grille marque qualitativement l'alignement sur l'avenue de Rebais.



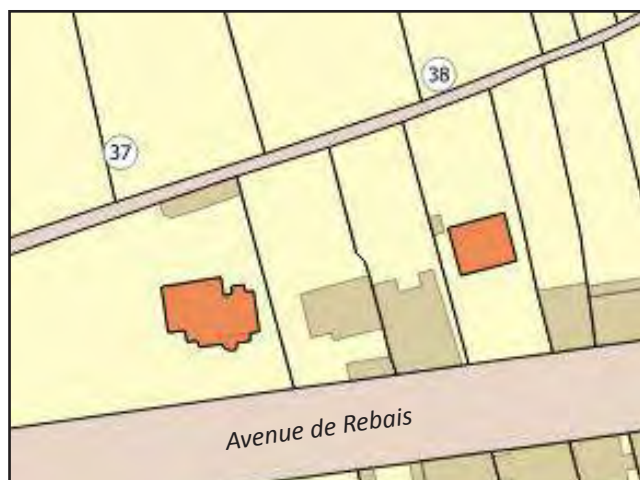
Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur, ainsi que sa clôture,
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



38 - maison de maître au 17 Avenue de Rebais



Situation sur le plan de repérage : 38

Dénomination : Maison de Maître

Adresse : 17 avenue de Rebais

Référence cadastrale : AY21

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître comportant trois niveaux dont un sous combles et un soubassement en meulière.

La façade se distingue par son perron d'entrée surélevé, avec garde corps et marquise en fer forgé, auquel on accède par un double escalier.

La riche modénature est également à souligner : encadrements de baies, corniche moulurée, chaînage d'angle, garde-corps ouvragés en fer forgé,...

La toiture couverte d'ardoise est de style «Mansart», percée de belles lucarnes en zinc.

Il convient par ailleurs de conserver la clôture sur rue, en pierres apparentes et surmontée de ferronneries.

Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur, ainsi que sa clôture,
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



39 - maison de maître au 46 avenue de Rebais

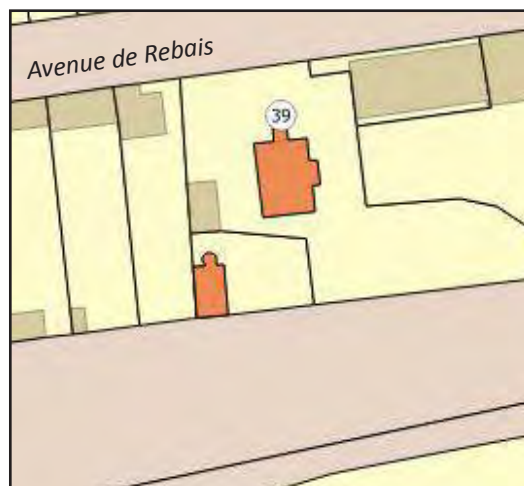
Situation sur le plan de repérage : 39

Dénomination : maison de maître

Adresse : 46 Avenue de Rebais

Référence cadastrale : AY449

Statut juridique : privé



Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une maison de maître comportant quatre niveaux dont un sous comble.

La façade se distingue par son perron d'entrée surélevé, avec garde corps et marquise en fer forgé.

La riche modénature est également à souligner : encadrements de baies, corniche moulurée, chaînage d'angle, garde-corps ouvragés en fer forgé,...

La toiture couverte d'ardoise est de style «Mansart», percée de belles lucarnes en zinc.

Il convient par ailleurs de conserver la clôture sur rue, en pierres apparentes et surmontée de ferronneries de part et d'autre du portail métallique ouvragé.



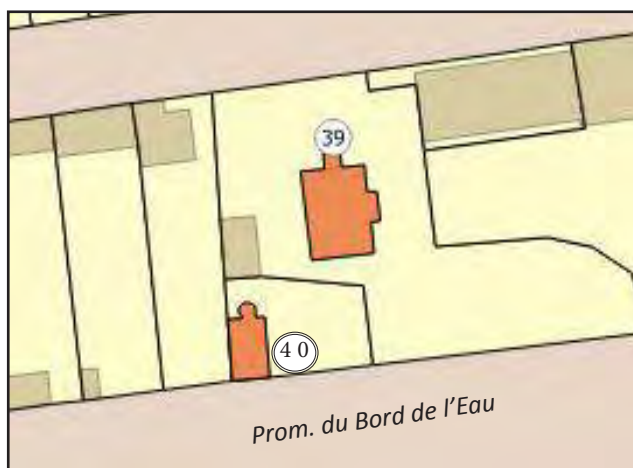
Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- le caractère rare de ce type de construction (maison de maître),
- le fort impact visuel dans le paysage urbain de par son ampleur et sa hauteur, ainsi que sa clôture,
- la bonne conservation des dispositions d'origine.



40 - maison avec tourelle au 49 Promenade du bord de l'eau



Situation sur le plan de repérage : 40

Dénomination : maison avec tourelle

Adresse : 49 de la Promenade du Bord de l'Eau

Référence cadastrale : AY450

Statut juridique : privé



Intérêt patrimonial :

Construction présentant un intérêt exceptionnel, par :

- son caractère insolite et atypique,
- le fort impact visuel dans le paysage urbain en lien avec la demeure bourgeoise située sur la parcelle riveraine (46 Avenue de Rebais)

Commentaire descriptif :

Il s'agit d'une petite maison avec un pignon situé à l'alignement de la promenade du bord de l'eau comportant à l'arrière une tourelle.

La maison comporte deux niveaux dont un sous combles, éclairé à l'aide de fenêtres sur pignons et de lucarne en façades.

Elle se distingue par la présence d'une tourelle adossée sur son pignon arrière. Cette tourelle ronde présente un parement de brique et une imitation de pan de bois.

De petites ouvertures y sont percées, dont une en ogive en partie basse. La toiture, en ardoise est de forme polygonale, et elle présente également de petites ouvertures en forme de lucarnes.



41 - Chapelle Ste-Marguerite

Situation sur le plan de repérage : 41

Dénomination : Chapelle Ste-Marguerite

Adresse : 2 Place des Tours

Référence cadastrale : BD12

Datation : 1220

Statut juridique : Privé



Commentaire descriptif :

L'édifice est orienté selon un plan allongé, composé d'une nef à vaisseau unique et terminé par un chevet plat. Il est de style roman.

La façade est percée d'un portail en arc brisé encadré d'une arcature sur des piédroits à simples colonnes garnies de chapiteaux à crochets.

Il n'y a pas de clocher mais un cloche est abritée dans une petite baie carrée protégée par un auvent.

Le pignon de la façade est coiffé d'une croix. Les murs latéraux sont épaulés par des contreforts à ressauts et percés par des baies en plein cintre et en arc brisé. La toiture est à deux pans, elle est couverte de petites tuiles en terre cuite traditionnelle.

Source : observatoire du patrimoine religieux - Photos: office du tourisme de Coulommiers



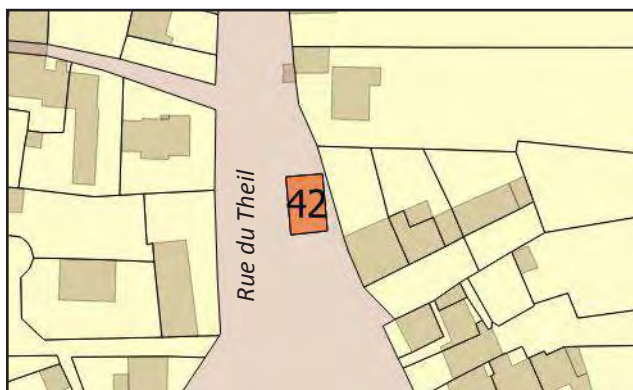
Commentaire historique :

La chapelle a été édifée en 1220 par Thomas de Vaux.

Jusqu'au début du 20ème siècle, chaque 20 juillet jour de la sainte Marguerite, une étrange cérémonie se déroulait : la statue était recouverte d'une robe blanche et chaque jeune fille désirant trouver un mari lançait une aiguille sur le vêtement. Si elle restait accrochée, c'était le mariage assuré dans l'année.



42 - Lavoir rue du Theil



Commentaire descriptif :

Le lavoir qui se trouve sur cette petite place au sein du hameau du Theil a été restauré.

Construit en 1872, il rythma la vie des «Theileux» jusque vers les années 1975. Une source alimentait en permanence le lavoir.

Ce lavoir est formé de murs en pierre et en brique. Il est couvert d'une toiture à deux pans en tuile, supportée par une charpente et des piliers en bois.

Situation sur le plan de repérage : 42

Dénomination : Lavoir

Adresse : 34 Rue du Theil

Référence cadastrale : AL197

Datation : 1872

Statut juridique : Propriété de la ville

Commentaire historique :

Le lavoir n'est plus utilisé aujourd'hui, mais au XIXème siècle, il était fréquenté toute la semaine par les ménagères du Theil qui y faisaient la «petite lessive». La grande lessive s'y faisait au printemps et à l'automne. Les laveuses avaient leur place attitrée, leurs jours et leurs heures, avec une préférence pour le lundi, après nettoyage hebdomadaire de l'établissement par un employé communal le samedi matin.

Source : plaque historique de la Ville



43 - La Place du Marché

Source : DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL / JUIN 2015



Situation sur le plan de repérage : 43

Dénomination : La Place du Marché

Adresse : Place du Marché

Référence cadastrale : Domaine non cadastré

Datation : 1220

Statut juridique : Propriété de la ville



Commentaire historique :

En 1220, le Comte de Champagne décide de transférer la place du Marché sur un terrain plus au Nord (actuel emplacement) et la construction de l'église Saint Denis pour que la ville puisse être érigée en paroisse à proprement dit.

Commentaire descriptif :

La place du Marché, trapézoïdale, constitue une importante respiration au vu de la densité du bâti. Connectée à l'Ouest à la rue de Meaux, axe principal Nord Sud de la Commune, elle débouche au Sud, au niveau de sa partie la plus étroite sur la rue du Puits Houzeau qui correspond à l'actuelle Rue du Marché.

La structure de cette place a été parfaitement préservée, on retrouve dans sa structure actuelle jusqu'à la fontaine circulaire qui occupe en 1810 son extrémité Sud.

Une partie du bâti médiéval a survécu, conférant à la place pavée qui accueille toujours le marché, un aspect qualitatif, la place a également conservé son caractère commerçant même si les couleurs de certaines devantures commerciales tendent à prendre visuellement trop d'importance par rapport à l'homogénéité colorimétrique du bâti.

