

MAISONCELLES-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DOCUMENT N°5

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du
21 juin 2013

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du
17 mars 2014



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU
CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 – LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA - La zone UA correspond aux centres historiques agglomérés existants, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

UB - Elle correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

UE - La zone UE est réservée aux activités artisanales de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques.

UZ - La zone UZ est réservée aux activités industrielles liées à l'aéronautique.

2 – LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

1AU - Il s'agit d'une zone agricole non équipée destinée à être urbanisée. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes.

2AU - Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à être urbanisées à long terme et qui nécessitent une modification du présent PLU pour bénéficier d'un aménagement.

3 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole. On recense quatre sous secteurs :

- La zone Anc correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone Ah correspond aux anciens corps de ferme aujourd'hui à vocation habitat
- La zone Ar correspond au restaurant situé sur le domaine de Montgodefroy
- La zone Agv correspond au projet d'aire d'accueil des gens du voyage.

4 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la

qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. On note deux sous secteurs :

- NL : secteur naturel à vocation de loisirs
- Nr : secteur naturel correspondant aux parcs et jardins accompagnant la maison de retraite

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

SECTION 1 – Nature de l’Occupation du Sol

Article 1 – Types d’occupation et d’utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières.

SECTION 2 – Conditions de l’Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...).

Article 5 : Superficie des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

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

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

SECTION 3 : Possibilité maximale d’Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 15: Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques.

Article 16: Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

TITRE II
ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne de la commune : le village de Maisoncelles en Brie. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées de quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

La zone possède un certain nombre de bâtiments agricoles remarquables repérés au titre de l'article 123-3-1 du code de l'urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,

Les occupations ou utilisations du sol qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA-2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes est interdit, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre non polluants (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public et les parcelles voisines, ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m³ et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UA1, si cela n'aggrave pas le risque existant (ex : bâtiment d'élevage...) sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante prise sur le domaine privé, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les nouvelles voies en impasse, publiques ou privés, sont interdites.

Les accès directs sur la RD15 sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

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

UA-4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

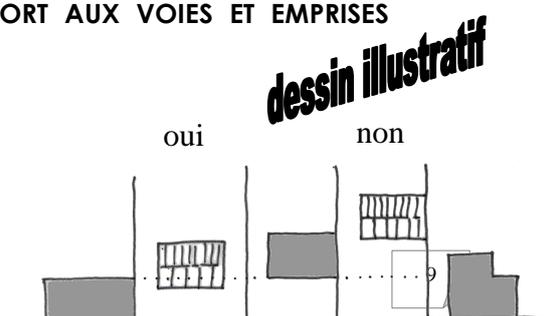
UA-5 **SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées façade ou pignon sur rue:

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement



Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.

De plus, un retrait différent est admis:

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

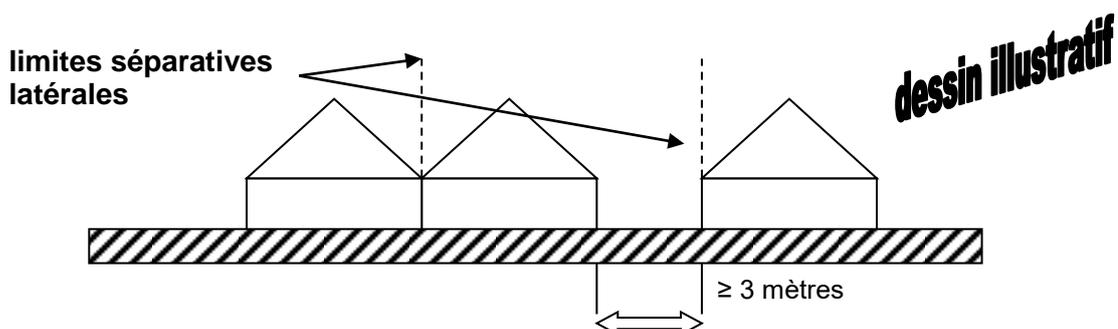
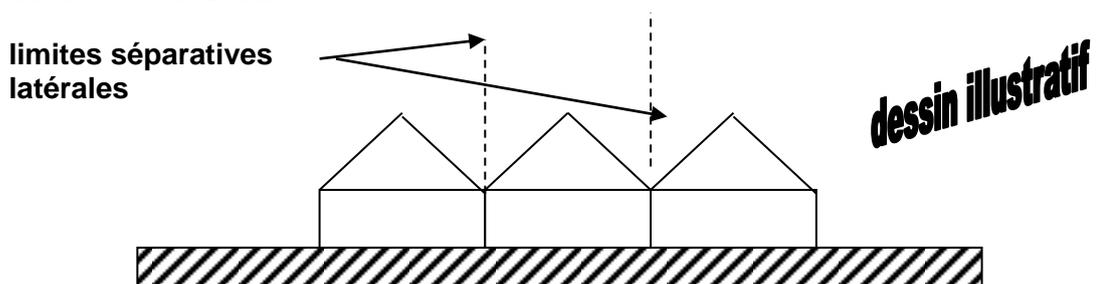
Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en recul, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

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



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

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

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 6 m entre chaque.

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

UA-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

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

UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

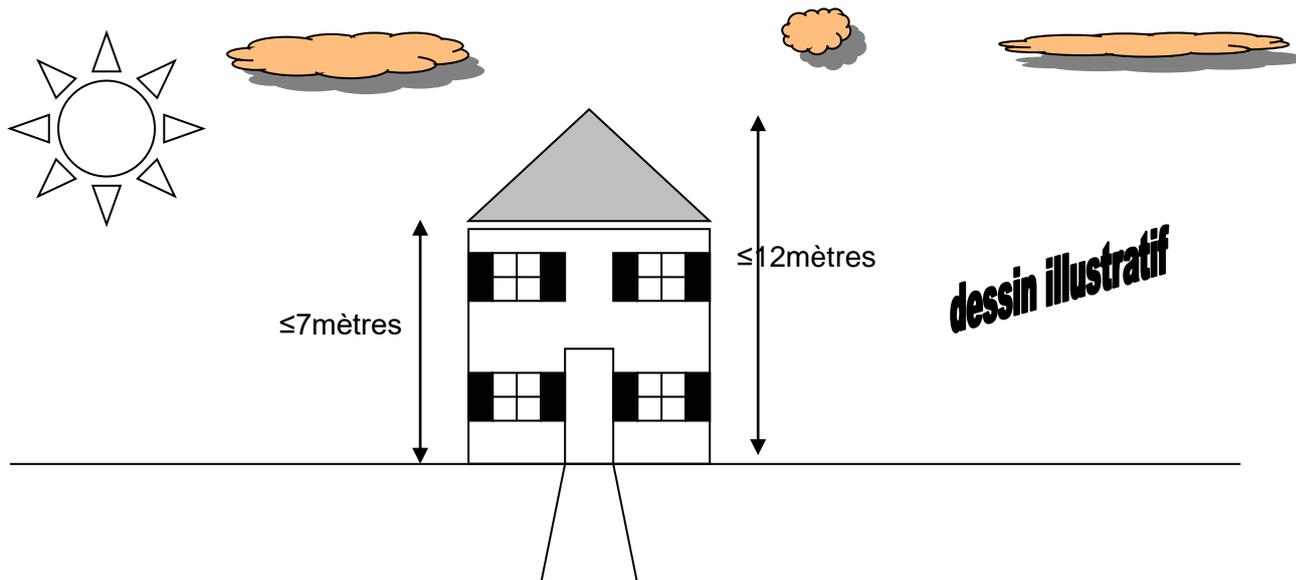
La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage.

- 5 m au faitage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

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



Les constructions à usage agricole supérieures à 7 mètres de hauteur à l'égout du toit sont autorisées à condition toutefois qu'elles ne dépassent pas 15 mètres au faîtage

UA-11 ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

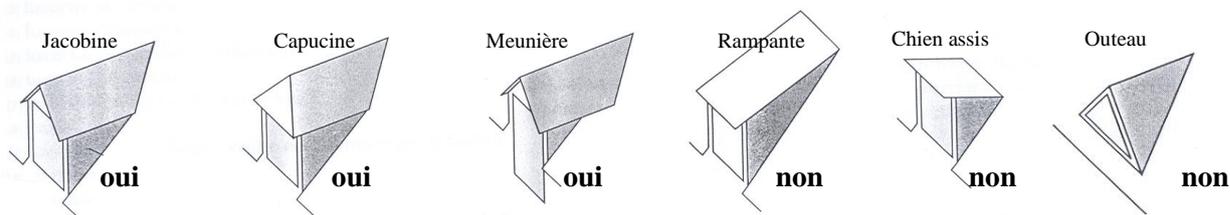
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°. Pour les bâtiments agricoles, aucune pente minimale n'est exigée.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Mise à part les portes de garage, les fenêtres et autres ouvertures sur rue doivent être plus hautes que larges.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au maximum au point de contact avec la ligne de pente.

Matériaux et couleurs :

Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit selon les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits, sauf pour les constructions de moins de 20m² et à condition que ces dernières ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, meneaux corniches...) notamment en pierre de taille ou en brique, devront être conservés et laissés apparents.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 50 m²
- Deux places pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 50 m²
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²

- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune : Celle-ci se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichage seraient projetées

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article UB2

Les constructions à usage agricole

Les occupations ou utilisations du sol qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage au titre de l'article 123-1-5-7 ne peuvent en aucun cas être comblés

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes est interdit, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house, abris à animaux...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre non polluants (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public et les parcelles voisines, ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m³ et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante prise sur le domaine privé, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

A Cerqueux, aucun accès sur la voie publique ne sera autorisé à moins de 40 mètres du croisement constitué par le CR17 et le CR5

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse, publiques ou privés, sont interdites.

Les accès directs sur la RD15 sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

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

UB-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

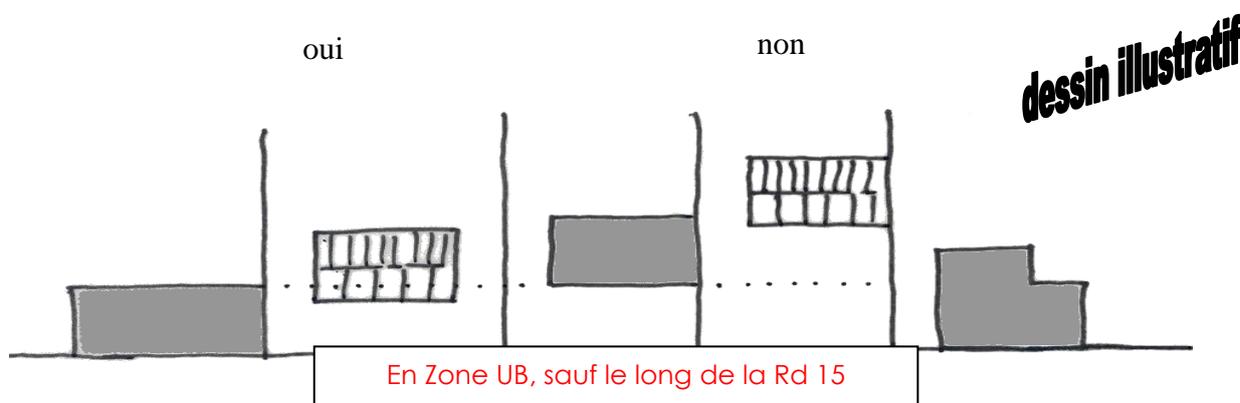
Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, en cas impossibilité technique due à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UB-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

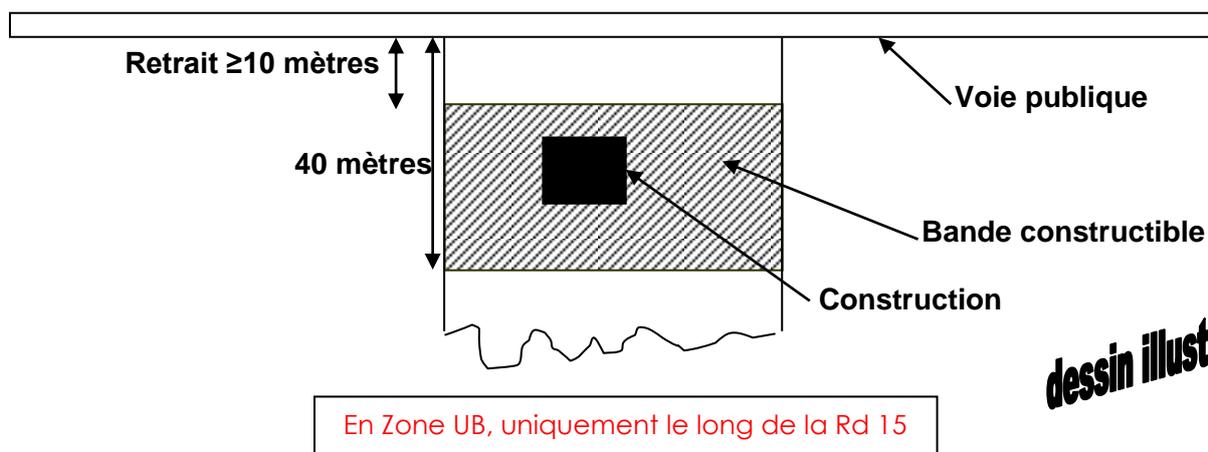
Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait, façade ou pignon sur rue. Sauf le long de la RD 15, les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.



Le long de la RD 15, les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques



Toutefois, un retrait différent est admis:

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

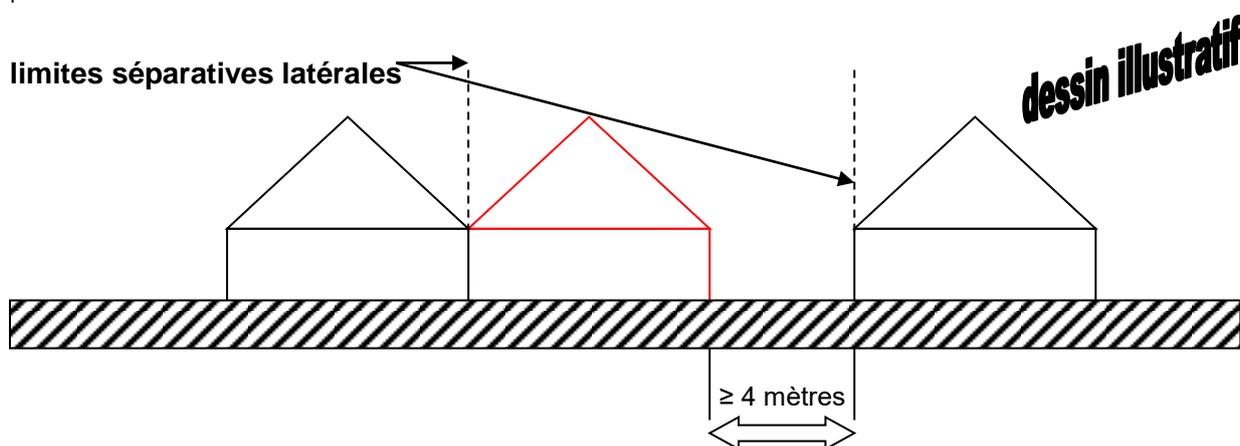
Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

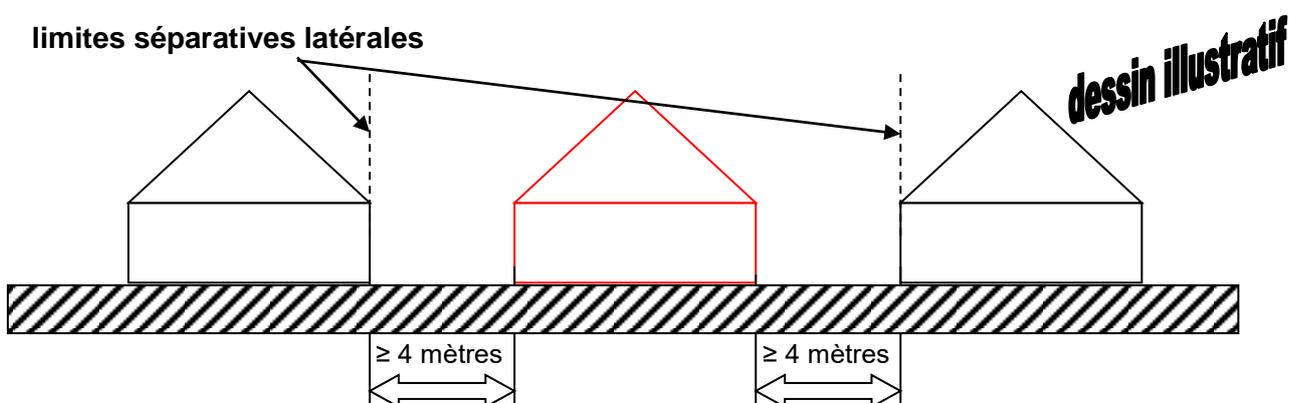
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faîtage.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue soit :
Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.



En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

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

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 8 m entre chaque.

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

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

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

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

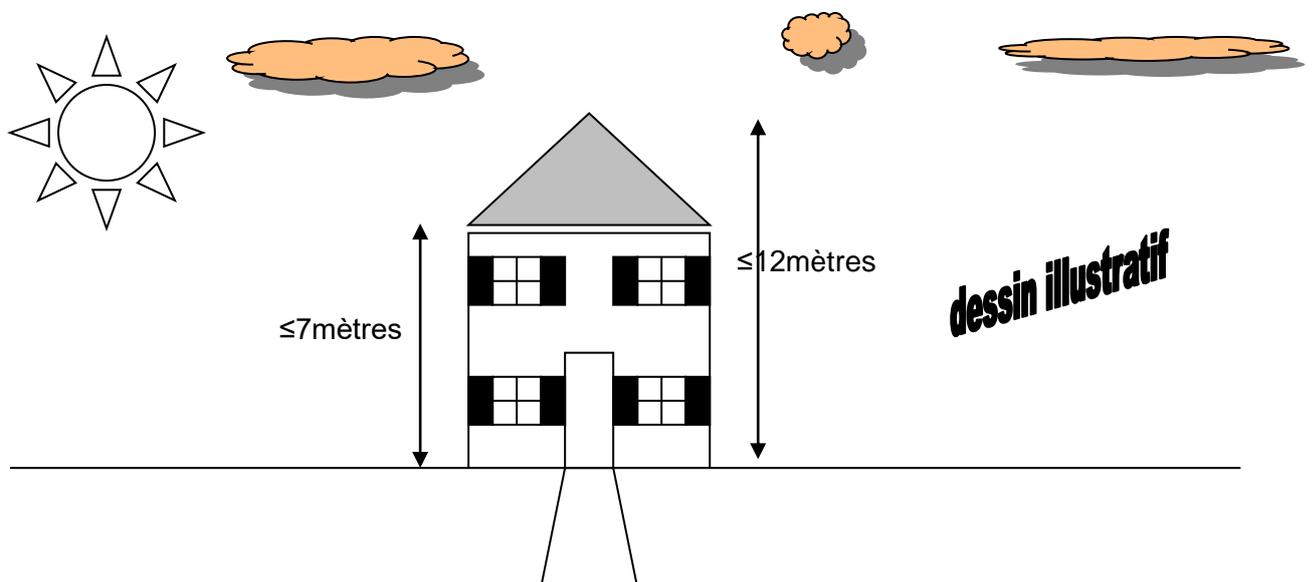
La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

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



UB-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

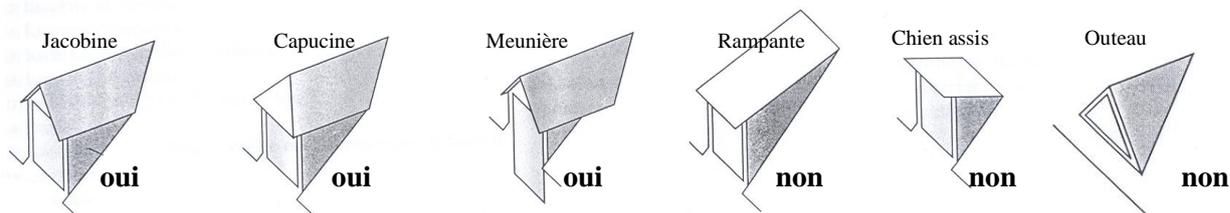
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au maximum au point de contact avec la ligne de pente.

Matériaux et couleurs :

Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit selon les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits, sauf pour les constructions de moins de 20m² et à condition que ces dernières ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maisons en bois sont autorisées à condition qu'elles soient peintes d'une couleur en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, meneaux corniches...) notamment en pierre de taille ou en brique, devront être conservés et laissés apparents.

Clôture :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places dont une couverte pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieure à 200 m²
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.
- En cas d'impossibilité technique due à l'implantation de la construction existante ou aux caractéristiques de la parcelle (géométrie, superficie), des dispositions particulières pourront être adoptées au cas par cas en fonction du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UB - 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

UB - 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est réservée aux activités artisanales de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques. La zone UE au sud est de la commune correspond à l'entreprise de concassage de granulats. En dehors des espaces urbanisés, la zone est soumise aux prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux voies à grande circulation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

UE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1 - Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE-2.
- 2 - Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE-2.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 4 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

7 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

1 -Les constructions et installations à usage d'habitation destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

2 -Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, conformément aux dispositions de l'article UE-13.

3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

4 -Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UE-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

2 -Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

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

Les accès directs sur la RD15 sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

UE-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2 -Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UE-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

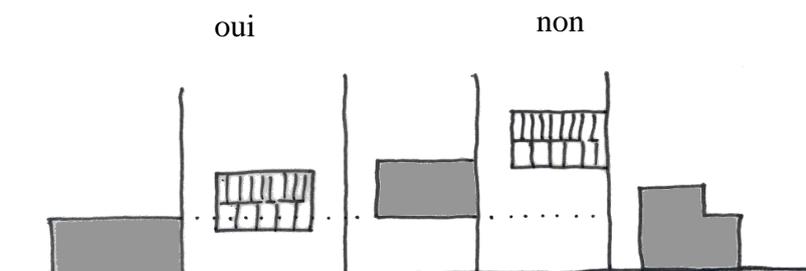
Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, dans une bande comprise entre 10 et 100 mètres comptés depuis la voie

Toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

De plus, un retrait différent est admis:

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur avec le bâtiment principal de l'unité foncière voisine le plus reculée.



dessin illustratif

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à $L=H/2$ ¹ sans être inférieure à 6 m. Cette distance peut être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent. De plus, toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

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

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 6 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 6 m).

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

UE-9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage est de 12 mètres

UE-11 ASPECT EXTERIEUR

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

¹ L = longueur, H = hauteur

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

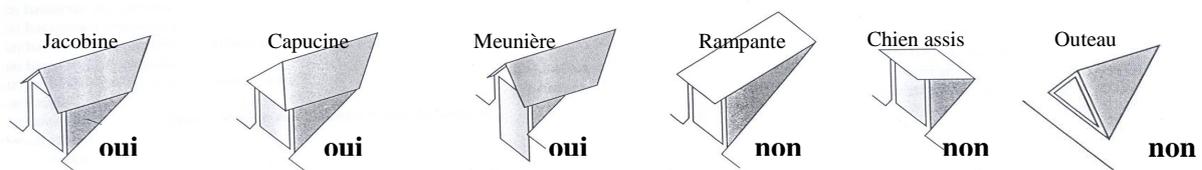
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au maximum au point de contact avec la ligne de pente.

Matériaux et couleurs :

Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maisons en bois sont autorisées à condition qu'elles soient peintes d'une couleur en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie végétale. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'ACTIVITES :

Forme :

Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.

Matériaux et couleurs :

Les bardages et toitures seront de ton mat et respecteront la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les façades perceptibles depuis la RD15 : l'utilisation de matériaux non réfléchissants ou non brillants pourra être imposée.

Clôtures :

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

-Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres :

Une grille ou un grillage simple sur potelets minces

Une haie végétale

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UE-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées à l'annexe 2. La surface minimum à prendre compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

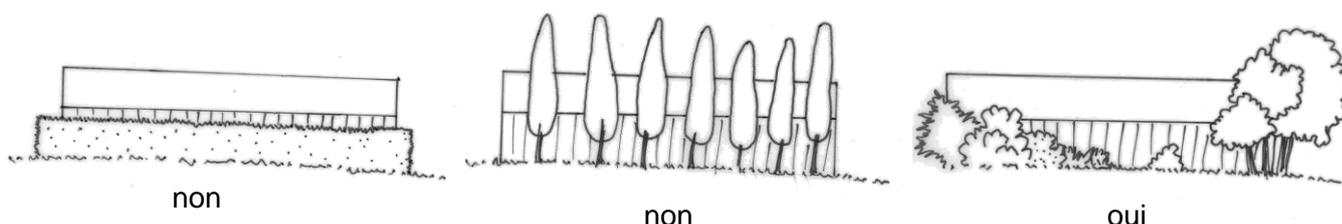
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt ainsi que les bâtiments seront accompagnées d'un traitement paysager ou de tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.



En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

UE-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

UE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est réservée aux activités compatibles avec le fonctionnement de l'activité aéroportuaire.

En dehors des espaces urbanisés, la zone est soumise aux prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux voies à grande circulation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

UZ-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations des sols sont interdites sauf celles-autorisées à l'article UZ2

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

Sont admis aux conditions suivantes:

- 1- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
- 2- Les constructions et installations à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de l'activité aéroportuaire, y compris celles issues de la loi 2005-357 du 20 avril 2005 relative aux aéroports.
- 3- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UZ-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

2 -Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

4 - Les accès directs sur les voies classées à grande circulation (RD 934, RD 228 et RD 15) sont interdits.

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

UZ-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2 -Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UZ-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

UZ-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

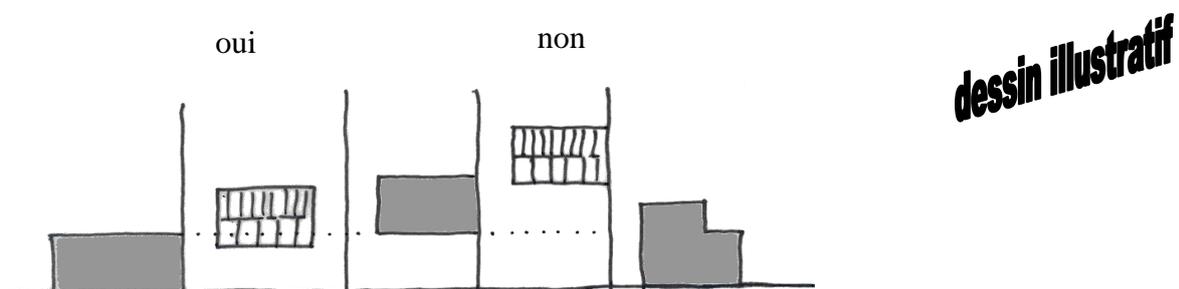
Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, dans une bande comprise entre 4 et 100 mètres comptés depuis la voie

Toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

De plus, un retrait différent est admis:

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur avec le bâtiment principal de l'unité foncière voisine le plus reculée.



Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments non concernés par le régime des exceptions devra prendre en compte la marge de recul imposée par le classement en grande circulation de la RD 15 et de la RD 934.

UZ-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à $L=H/2^2$ sans être inférieure à 4 m. Cette distance peut être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

De plus, toute construction, installation ou aménagement ne doivent s'implanter à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau superficiel (fossé, ruisseau).

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

UZ-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

² L = longueur, H = hauteur

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 6 m ($L=H/2$ sans être inférieur à 6 m).

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

UZ-9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UZ-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage est de 12 mètres

UZ-11 ASPECT EXTERIEUR

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors

que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

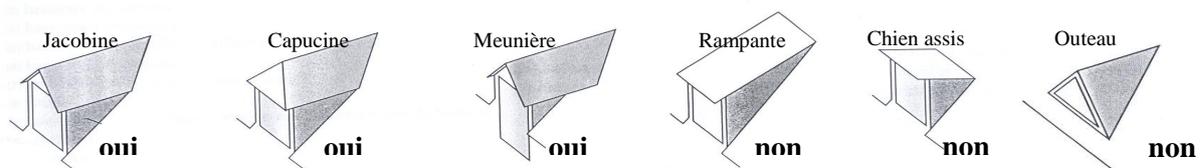
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au maximum au point de contact avec la ligne de pente.

Matériaux et couleurs :

Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maisons en bois sont autorisées à condition qu'elles soient peintes d'une couleur en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.
- Un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie végétale. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres:

- Une grille ou un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'ACTIVITES :

Forme :

Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.

Matériaux et couleurs :

Les bardages et toitures seront de ton mat et respecteront la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les façades perceptibles depuis la RD15 : l'utilisation de matériaux non réfléchissants ou non brillants pourra être imposée.

Clôtures :

- Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

-Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés):

Une grille ou un grillage simple sur potelets minces

Une haie végétale

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UZ-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, selon les normes rappelées à l'annexe 2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

- pour les autres constructions: la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

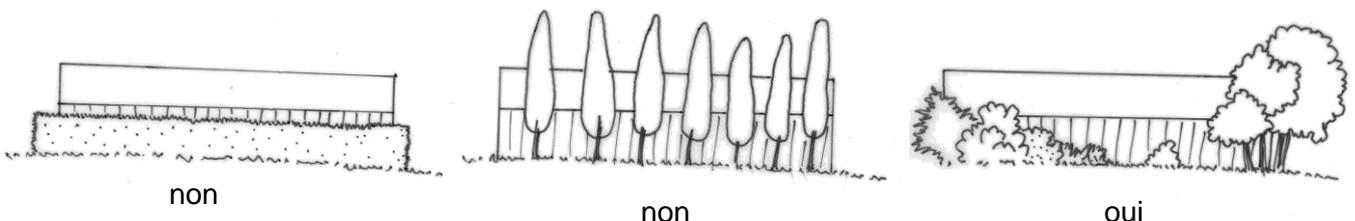
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

Aux espaces aménagés, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires, ainsi que pour les cycles (motorisés ou non).

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UZ-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt ainsi que les bâtiments seront accompagnées d'un traitement paysager ou de tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.



En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UZ-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UZ-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

UZ- 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE III
ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole non équipée destinée à être urbanisée. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Cette zone se situe en face de la mairie et des écoles, en centre bourg et assurera la liaison urbaine entre le bourg central et « Le Chemin »

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article 1AU2

Les constructions à usage agricole

Les occupations ou utilisations du sol qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre non polluants (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public et les parcelles voisines, ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m³ et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

1AU-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse, publiques ou privés, sont interdites.

Les accès directs sur la RD15 sont interdits.

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

1AU-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

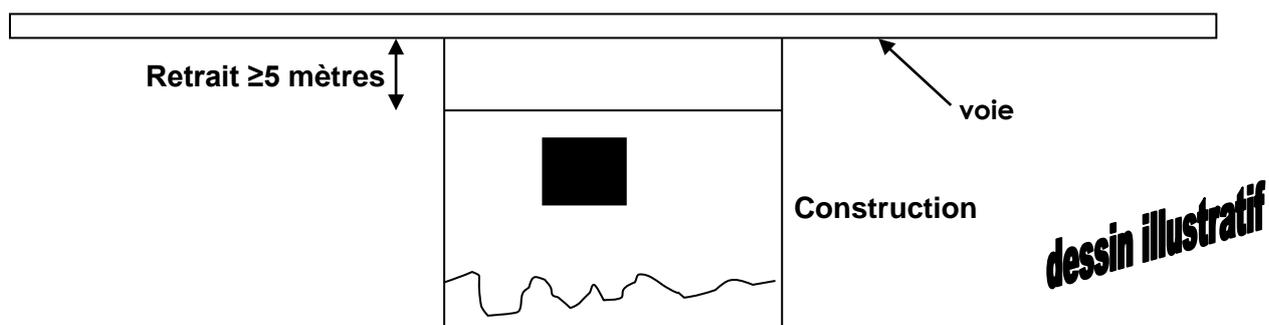
Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, en cas d'impossibilité technique due à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

1AU-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

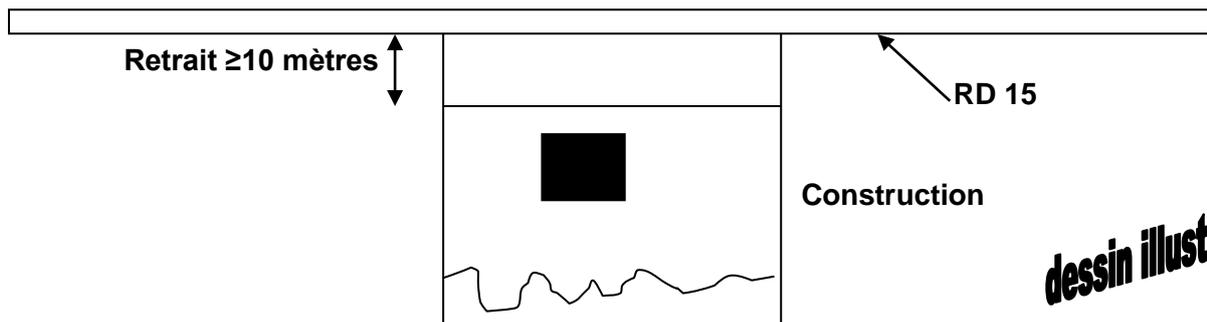
Non réglementé

1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie..



Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la RD 15.



Ces règles ne s'appliquent pas :

Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

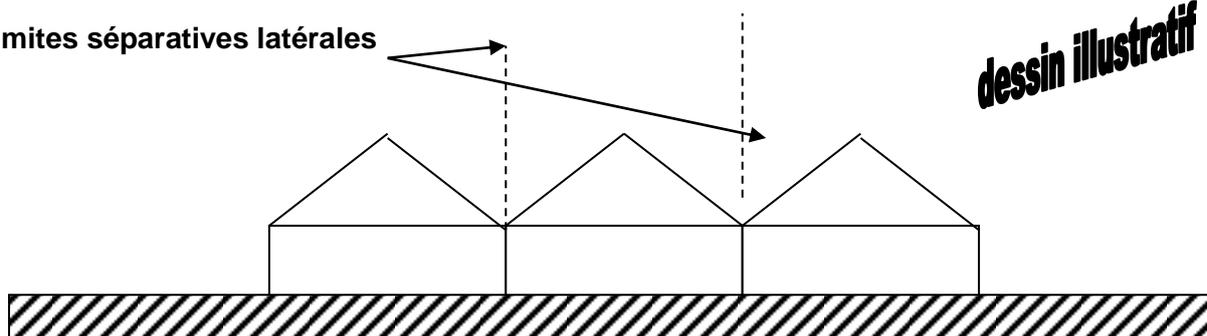
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faîtage.

1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

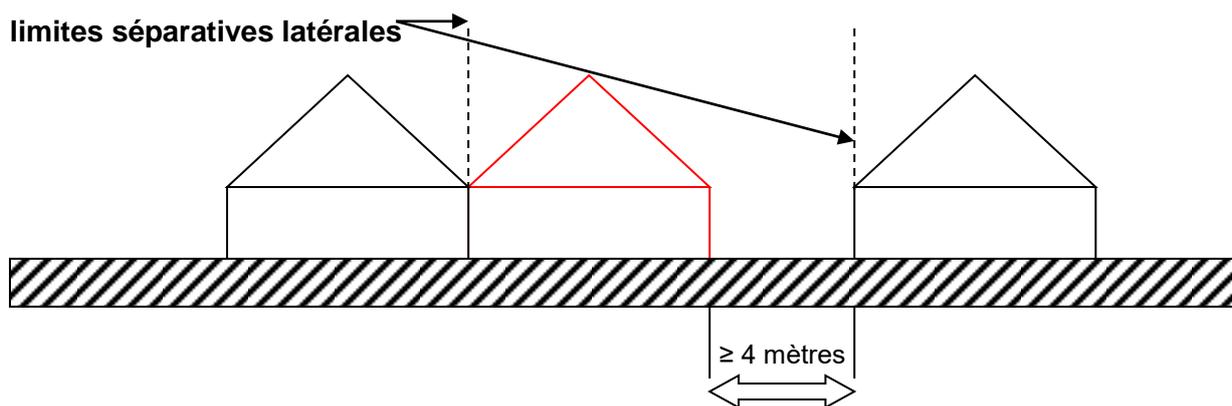
Sur les deux limites séparatives latérales.

limites séparatives latérales

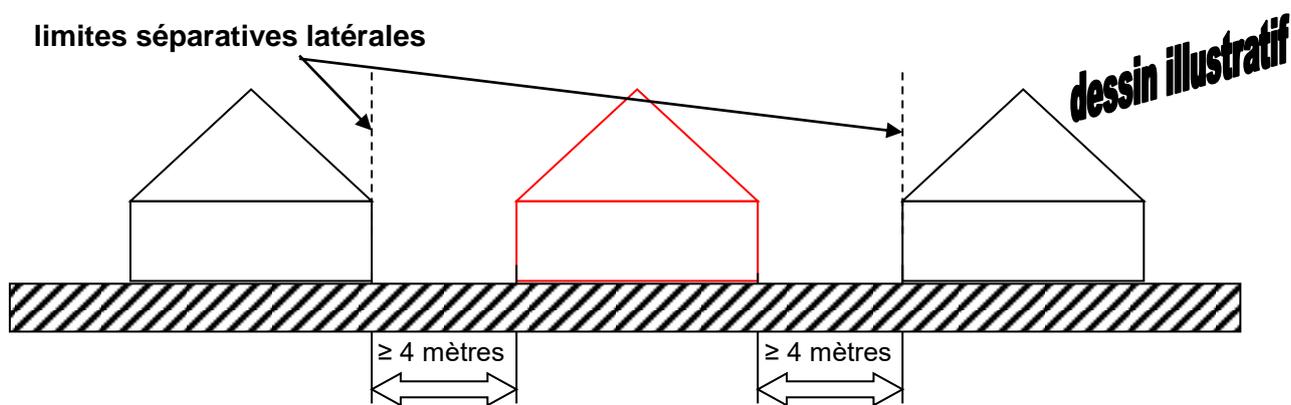


Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.

dessin illustratif



En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 8 m entre chaque.

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

1AU-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

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

1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

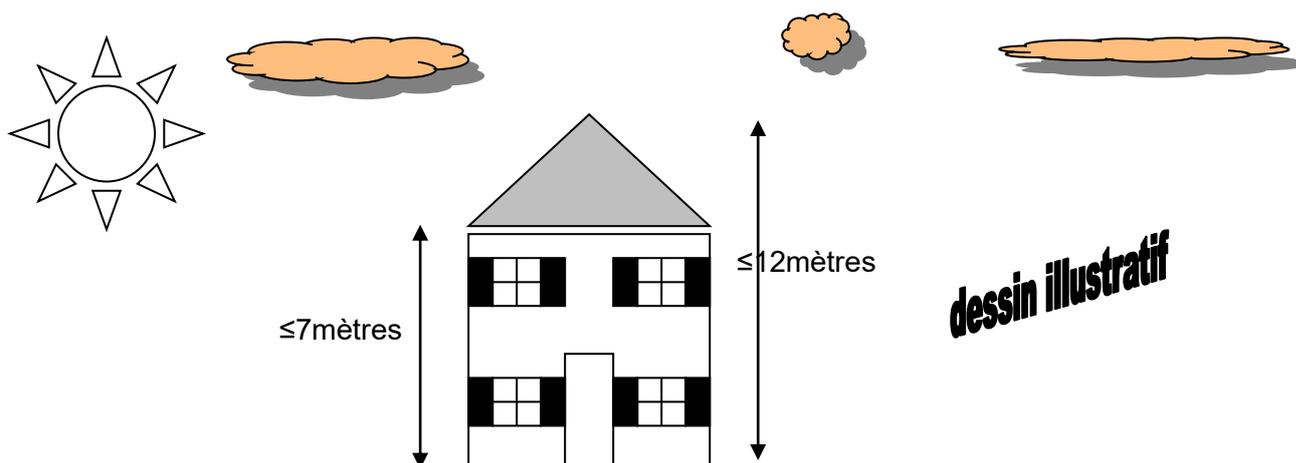
Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

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



1AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

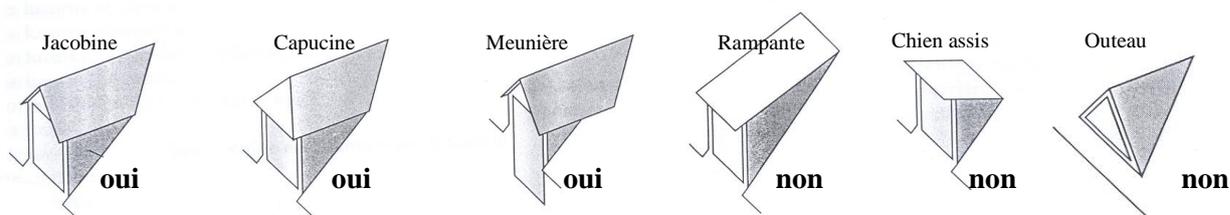
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction.

Matériaux et couleurs :

Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maisons en bois sont autorisées à condition qu'elles soient peintes d'une couleur en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 1.5 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

1AU-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places, dont une couverte, pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieur à 200 m²
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

1AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU-14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

1AU-15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

1AU-16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à être urbanisées à long terme et qui nécessitent une modification du présent PLU pour bénéficier d'un aménagement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites.

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

Non réglementé

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

2AU-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

2AU-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

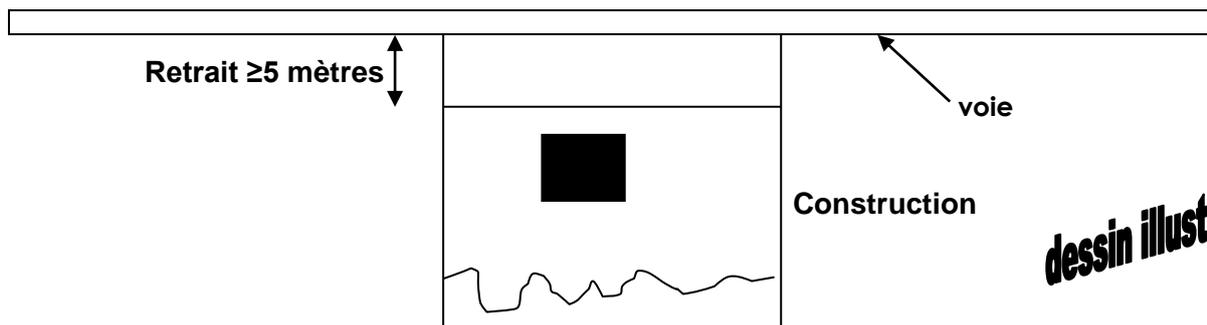
Non réglementé

2AU-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie.

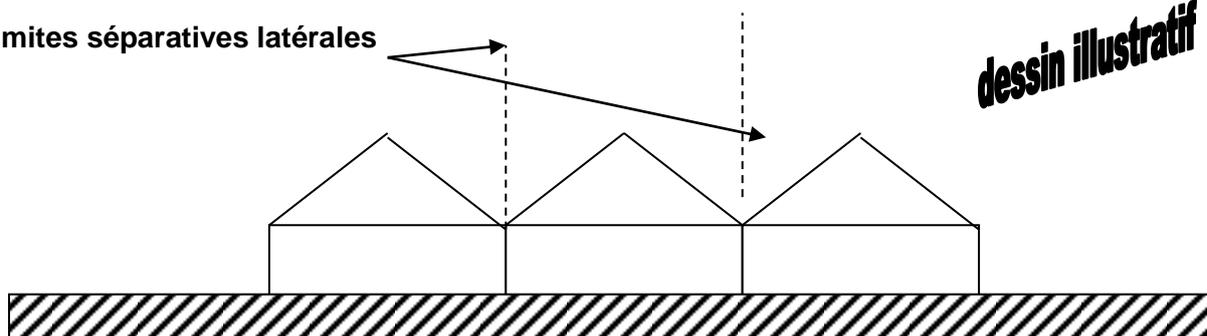


2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

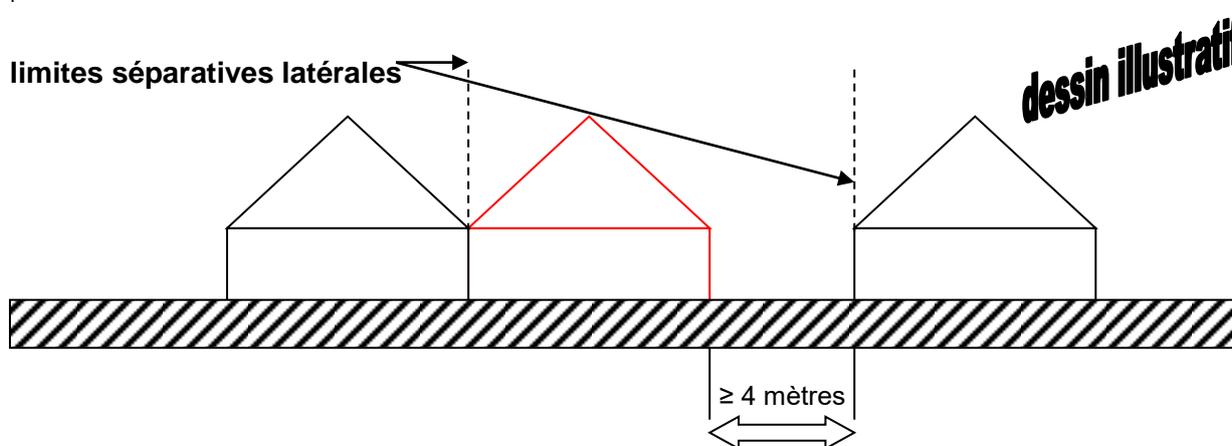
Les constructions doivent être implantées soit :

Sur les deux limites séparatives latérales.

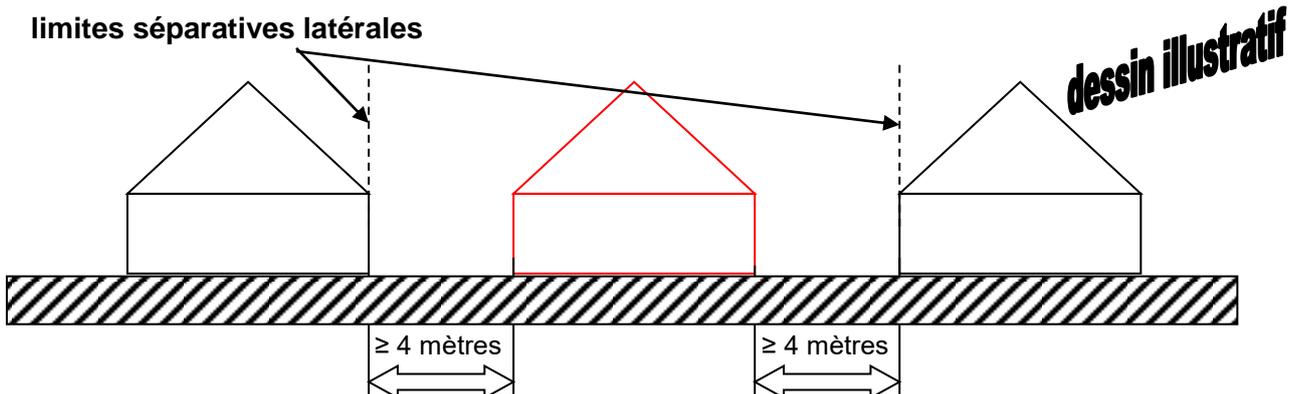
limites séparatives latérales



Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.



En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

2AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2AU-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

2AU-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

2AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

2AU-14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il est égal à 0

2AU-15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Non réglementé

2AU-16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE IV
ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone Anc correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- La zone Ah correspond aux anciens corps de ferme aujourd'hui à vocation habitat
- La zone Ar correspond au restaurant situé sur le domaine de Montgodefroy
- La zone Agv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone agricole possède des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article 123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

En dehors des espaces urbanisés, la zone est soumise aux prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux voies à grande circulation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions, installations et occupations des sols non mentionnées à l'article A2.

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage au titre de l'article 123-1-5-7 ne peuvent en aucun cas être comblés

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

En A, ne sont admis aux conditions suivantes que:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités.

Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinés au logement de l'exploitant.

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles à condition qu'ils soient identifiés au plan de zonage.

En Anc, ne sont admis aux conditions suivantes que:

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les abris pour animaux de moins de 5 mètres de hauteur au faitage et de moins de 50 m²

En Ah, ne sont admis aux conditions suivantes que:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

La transformation en habitation ou en hébergement hôtelier des anciens bâtiments agricoles à condition qu'ils soient identifiés au plan de zonage.

Les bâtiments annexes de moins de 40 m²

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

En Ar, ne sont admis aux conditions suivantes que:

Les aménagements ou extensions nécessaires au fonctionnement du restaurant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Agv, n'est admise aux conditions suivantes que :

L'aire d'accueil grand passage des gens du voyage, à conditions qu'elle ne dépasse pas 130 emplacements

Sur l'ensemble de la zone A, les bâtiments agricoles peuvent changer de destination à condition d'avoir été repéré au plan de zonage au titre de l'article 123-3-1 du code de l'urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Les accès directs sur les voies classées à grande circulation (RD 934, RD 228 et RD 15) sont interdits.

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

A-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du

personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Le long de la RD15, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à cet axe.

Le long de la RD 934, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 25 mètres par rapport à cet axe.

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

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments non concernés par le régime des exceptions devra prendre en compte la marge de recul imposée par le classement en grande circulation de la RD 15 et de la RD 934.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

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

En zone Anc, Ah, Agv et Ar

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, pour ces quatre zones, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants non conforme au présent règlement.

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

Non réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

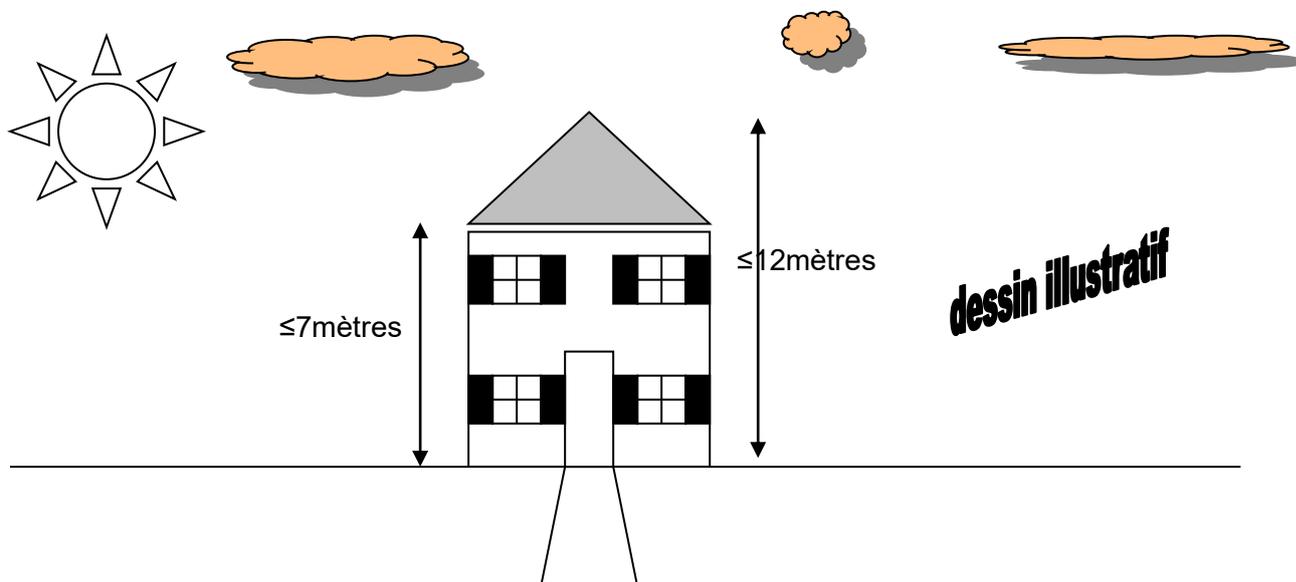
A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

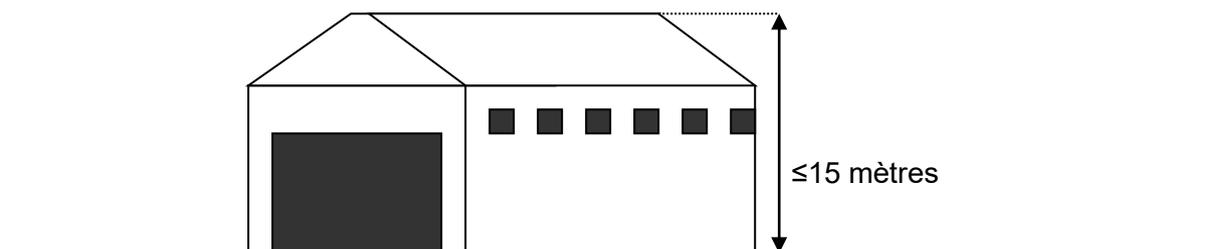
La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).



Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, elles ne doivent pas excéder 15 mètres au faîtage.





Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

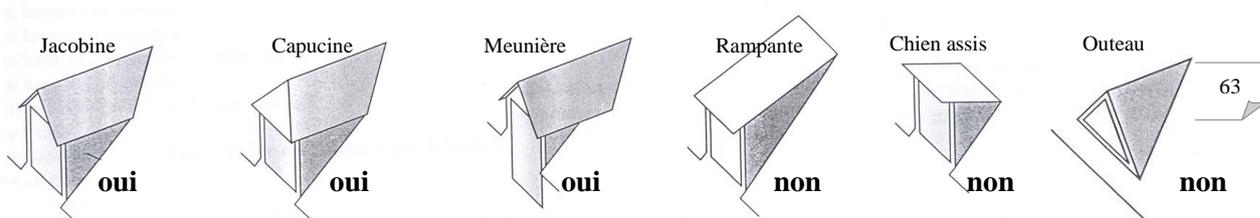
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°. Pour les bâtiments agricoles, aucune pente minimale n'est exigée.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Mise à part les portes de garage, les fenêtres et autres ouvertures sur rue doivent être plus hautes que larges.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les disposition et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterrée de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au maximum au point de contact avec la ligne de pente.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit selon les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Sauf pour les bâtiments à vocation agricole, les bardages de tôles ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie végétale. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

La couleur des bardages des bâtiments liés aux activités agricoles devront respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les moellonnages de pierres locales des bâtiments anciens seront recouverts d'un enduit selon les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Toutefois, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

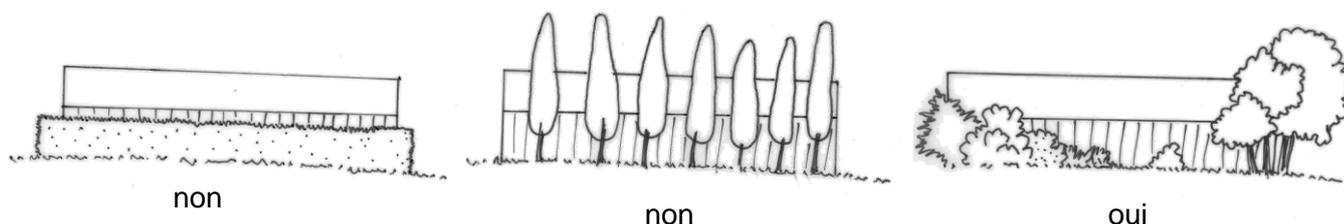
Pour tout autre aménagement, Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous



Constructions à usage d'habitation :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE V
ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental.

N_L : secteur naturel à vocation de loisirs

N_r : secteur naturel correspondant aux parcs et jardins accompagnant la maison de retraite

En dehors des espaces urbanisés, la zone est soumise aux prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux voies à grande circulation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichage seraient projetées

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage au titre de l'article 123-1-5-7 ne peuvent en aucun cas être comblés

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Dans l'ensemble de la zone N :

1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone N.

2 - Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Sauf en zone NI et Nr, les abris pour animaux inférieurs à 40 m²

4 - En secteur N_L :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation, de sports et de loisirs.

5- En secteur Nr :

- les constructions et extensions nécessaires aux activités inhérentes à la maison de retraite.
- La transformation en habitation de la maison située en front de rue au 13 rue de Crécy.

De plus, concernant le parc de la maison de retraite, ces occupations et utilisations du sol ne pourront être autorisées que dans la mesure où elles n'entraînent pas d'abattage significatif d'arbres sains et où elles ne désorganisent pas la composition du parc et notamment la ceinture arborée présente le long de la rue de Chantemerle et la rue de Crécy

SECTION II **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

N-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

4 - Les accès directs sur les voies classées à grande circulation (RD 934, RD 228 et RD 15) sont interdits.

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

N-4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N-5 **SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé

N-6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments non concernés par le régime des exceptions devra prendre en compte la marge de recul imposée par le classement en grande circulation de la RD 15 et de la RD 934.

N-7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

N-9 EMPRISE AU SOL

En zone N

Les constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisées dans la limite d'emprise cumulée équivalant à 5 % de l'unité foncière (état de référence : date d'approbation du présent PLU)

En secteur Ni :

Les constructions sont autorisées dans la limite d'emprise équivalant à 20 % de l'unité foncière (état de référence : date d'approbation du présent PLU).

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % supplémentaire par rapport à l'emprise totale du bâti existant (état de référence : date d'approbation du présent PLU).

En secteur Nr :

Les constructions sont autorisées dans la limite d'emprise équivalant à 15 % de l'unité foncière (état de référence : date d'approbation du présent PLU).

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

N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage :

En secteur N : 5 mètres

En secteur Ni : 7 mètres

En secteur Nr : 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

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

N-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois, Construction HQE, Bâtiment Basse Consommation,...)

De même, les dispositions édictées ci-après peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après peuvent ne pas s'appliquer aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Forme :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Couleurs et matériaux :

- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les moellonnages de pierres locales des habitations anciennes seront recouverts d'un enduit selon les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les bardages de tôles ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales sont à privilégier.

2 -En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

3 -Un accompagnement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions.

4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5 - En secteur Nr :

La coupe ou l'abattage d'arbres ne devront pas conduire à désorganiser la composition d'ensemble des parcs et jardins.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)