



SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 ^{er} : Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 : Division du territoire en zones	4
Article 3 : Adaptations mineures	4
Article 4 : Rappels	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	15
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	15
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	23
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2AU	32
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A.....	35
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	42
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N.....	43
ANNEXE 1 – ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE (ARTICLE L 123-1-5 III 2°)	49
ANNEXE 2 – LEXIQUE	103



TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de GUÉRARD.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA et UAa, UB, UC
- ✓ Zone à urbaniser : 2AU
- ✓ Zones naturelles et forestières : A, N, Nz

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes :

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

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager. La division d'une unité foncière peut être soumise dans certains cas à l'obtention d'une déclaration préalable.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Pour les éléments du paysage repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié sur le document graphique :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).



- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 sont autorisées ou admises sous condition.

Le règlement de la zone UA comprend un secteur UAa dans lequel s'appliquent les dispositions générales de la zone UA en l'absence de spécificité particulière mentionnée.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – RAPPELS :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – SONT INTERDITS :

- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions à vocation d'industrie
- Le stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanage
- Les carrières
- Les dépôts de matériaux et de déchets

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – RAPPELS :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 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.
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les extensions à la construction principale qui ne permettraient pas de respecter les dispositions des articles 9 et/ou 13 à condition qu'ils ne concernent pas une emprise au sol supérieure à 30m² à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes à la construction principale qui ne permettraient pas de respecter les dispositions des articles 9 et/ou 13 à condition qu'ils ne concernent pas une emprise au sol supérieure à 30m² à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 800 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.



- Les créations d'installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'une superficie de plancher n'excédant pas 500 m². Dans ce cas, les besoins en infrastructure de voirie ou de réseaux divers ne devront pas être augmentés de façon significative.
- L'aménagement des installations classées existantes ainsi que leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante sous réserves que soient ramenés les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que soit amélioré en tant que besoin l'aspect général des constructions et installations.

3 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE RÉFÉRER AU PPRI EN ANNEXE DU PRÉSENT PLU) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Grand Morin (Partie amont).

4 – ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage sur le document graphique doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article UA11.

Article UA 3 : Accès et voirie

1 – ACCÈS :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cependant les aménagements, les extensions et les constructions annexes seront autorisées s'ils ont un accès à une voie privée ou cour commune ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

2 – VOIRIE :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - EAUX USÉES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 – DISTANCE DE RECU L MINIMAL PAR RAPPORT À LA VOIE

Dans l'ensemble de la zone UA les constructions doivent être implantées :

- soit au ras de l'alignement actuel ou futur
- soit en observant une marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les marges de recul doivent être traitées selon les dispositions relatives aux clôtures et aux plantations.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 m mesurée à partir de l'alignement sauf :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination.
- Les annexes isolées ayant une emprise au sol inférieure à 50 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.

2 - CAS PARTICULIERS :

- Ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent :
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
 - Les annexes à la construction principale dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
 - Les extensions des constructions antérieures au PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m² et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sans modification de l'implantation préexistante par rapport aux voies.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.



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

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – DANS LA ZONE UA

A – PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement, les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives soit en retrait sous conditions de respecter les marges de recul.

B – MARGES DE REcul

Les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.
- Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

2 – DANS LE SECTEUR UAA

Dans le secteur UAA, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

3 – CAS PARTICULIERS

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives :
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - Les extensions des constructions antérieures au PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m² et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli
- b. Au-delà de la bande de 40 mètres, les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sont autorisées et doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.
- c. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Article UA 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Elle peut être de 100% pour les constructions affectées à un usage de commerces ou de bureaux, sous réserve de respecter les dispositions de l'article UA13.



CAS PARTICULIERS :

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder **11 mètres** au rapport au niveau du sol naturel.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Au-delà de la bande de 40 mètres, la hauteur des constructions annexes, affectées ni à l'habitation ni à une activité ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.

c. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.

Article UA 11 : Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'aspect des constructions ou ouvrages (mâts, paraboles) à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A cet effet, le pétitionnaire pourra se reporter à la charte qualité village disponible en mairie.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié et intégré dans son contexte, sous réserve du caractère architectural,
- aux constructions à performance énergétique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

La continuité du bâti à l'alignement des voies, si elle existe, doit être assurée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

2 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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



3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - TOITURES :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à 1 ou 2 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord en pignon. Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont adossées à un mur. La couleur des toitures doit respecter une teinte et un aspect en harmonie avec les toitures environnantes dans des coloris rappelant la tuile vieillie.

Les toitures des extensions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques peut être autorisée.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture à faible pente recouverte par des matériaux translucides ou ayant l'aspect de la tuile vieillie.
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, dans le cas d'un projet architectural ou pour les annexes.
- aux bâtiments agricoles.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- aux bâtiments à performance énergétique.
- aux toitures végétalisées pour lesquelles les toitures terrasses sont autorisées.

5 - CLÔTURES

En bordure des voies ou entre propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de grillages, lisses ou barreaudages verticaux, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs bahut, surplombés ou non, ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur.

L'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En cas de réalisation sur une unité foncière d'une construction à usage d'activité ou d'entrepôt et en cas d'implantation de citernes de combustibles non enterrées, la propriété doit être entièrement clôturée en bordure des voies et sur toutes limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

6 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel peut être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.



Les dispositions édictées pour les toitures, parements extérieurs et clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain, de la construction à réaliser, soit absolument respectée.

Article UA 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990. Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques sur le terrain propre à l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m² par emplacement, dégagement compris. Chaque emplacement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,5 m de largeur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications au niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : par logement, il sera aménagé deux places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée dont une au moins sera couverte et une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaires entamée.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas en cas d'extension inférieure à 40 m² de surface de plancher ne créant pas de nouveau logement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et restaurants** : une place pour 50m² de chambres et une place par tranche de 12 m² de restaurant.
- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

Le constructeur ou l'aménageur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition que soit rapportée la preuve de leur réalisation effective.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.



Article UA 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. La marge de reculement prévue à l'article 6 devra être traitée en jardin d'agrément.

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter 50% minimum de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En particulier, les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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

Se conformer à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB 1 sont autorisées ou admises sous condition.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – RAPPELS :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – SONT INTERDITS :

- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions à vocation d'industrie
- Le stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanage
- Les carrières
- Les dépôts de matériaux et de déchets

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – RAPPELS :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée

2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les aménagements, extensions et les constructions annexes à la construction principale qui ne respectent pas un ou plusieurs articles suivants : UB6 et UB9 dans la limite de 30 m² à la date d'opposabilité du présent PLU.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, les postes de transformation électrique ou de détente de gaz.
- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les créations d'installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'une superficie de plancher n'excédant pas 500 m². Dans ce cas, les besoins en infrastructure de voirie ou de réseaux divers ne devront pas être augmentés de façon significative.
- L'aménagement des installations classées existantes ainsi que leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante sous réserves que soient ramenés les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que soit amélioré en tant que besoin l'aspect général des constructions et installations.



3 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE RÉFÉRER AU PPRI EN ANNEXE DU PRÉSENT PLU) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Grand Morin (Partie amont).

4 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article UB11.

Article UB 3 : Accès et voirie

1 – ACCÈS :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cependant les aménagements, les extensions et les constructions annexes seront autorisés s'ils ont un accès à une voie privée ou cour commune ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

2 – VOIRIE :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - EAUX USÉES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT À LA VOIE

Dans l'ensemble de la zone UB les constructions doivent être implantées :

- soit au ras de l'alignement actuel ou futur
- soit en observant une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les marges de recul doivent être traitées selon les dispositions relatives aux clôtures et aux plantations.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 m mesurée à partir de l'alignement sauf pour :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination.
- Les annexes isolées ayant une emprise au sol inférieure à 50m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. Ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes en deçà d'une profondeur de 40 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m² et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé sans modification de l'implantation préexistante par rapport aux voies.

b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement, les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives soit en retrait sous conditions de respecter les marges de recul.

2 – MARGES DE REcul

Les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.
- Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

3 – CAS PARTICULIERS

a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.



- Les extensions des constructions antérieures au PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m² et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Au-delà de la bande de 40 mètres, les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sont autorisées et doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.
- c. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Article UB 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie de la propriété.

CAS PARTICULIERS :

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder **11 mètres** au rapport au niveau du sol naturel.

2 – CAS PARTICULIERS

a. Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Au-delà de la bande de 40 mètres, la hauteur des constructions annexes, affectées ni à l'habitation ni à une activité ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.

c. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.



Article UB 11 : Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'aspect des constructions ou ouvrages (mâts, paraboles) à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A cet effet, le pétitionnaire pourra se reporter à la charte qualité village disponible en mairie.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions particulières pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié et intégré dans son contexte, sous réserve du caractère architectural,
- aux constructions à performance énergétique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

2 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - TOITURES :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à 1 ou 2 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord en pignon. Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont adossées à un mur. La couleur des toitures doit respecter une teinte et un aspect en harmonie avec les toitures environnantes dans des coloris rappelant la tuile vieillie.

Les toitures des extensions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques peut être autorisée.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture à faible pente recouverte par des matériaux translucides ou ayant l'aspect de la tuile vieillie,
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile dans le cas d'un projet architectural ou pour les annexes,
- aux bâtiments agricoles,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants,
- aux bâtiments à performance énergétique,



- aux toitures végétalisées pour lesquelles les toitures terrasses sont autorisées.

5 - CLÔTURES

En bordure des voies ou entre propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de grillages, lisses ou barreaudages verticaux, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs bahut, surplombés ou non, ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur.

L'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En cas de réalisation sur une unité foncière d'une construction à usage d'activité ou d'entrepôt et en cas d'implantation de citernes de combustibles non enterrées, la propriété doit être entièrement clôturée en bordure des voies et sur toutes limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

6 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel peut être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les dispositions édictées pour les toitures, parements extérieurs et clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain, de la construction à réaliser, soit absolument respectée.

Article UB 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990. Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques sur le terrain propre à l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m² par emplacement, dégagement compris. Chaque emplacement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,5 m de largeur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications au niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : par logement, il sera aménagé deux places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée dont une au moins sera couverte et une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaires entamée.



Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas en cas d'extension inférieure à 40 m² de surface de plancher ne créant pas de nouveau logement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- **Hôtels et restaurants** : une place pour 50m² de chambres et une place par tranche de 12 m² de restaurant.
- **Équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

Le constructeur ou l'aménageur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition que soit rapportée la preuve de leur réalisation effective.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UB 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. La marge de reculement prévue à l'article 6 devra être traitée en jardin d'agrément.

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter 50% minimum de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En particulier, les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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

Se conformer à la réglementation en vigueur.



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

Non réglementé.



Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 1 sont autorisées ou admises sous condition.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – RAPPELS :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – SONT INTERDITS :

- Les constructions nouvelles à usage agricole
- Les constructions à vocation d'industrie
- Le stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture de terrains de camping ou de caravanage
- Les carrières
- Les dépôts de matériaux et de déchets

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – RAPPELS :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée

2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les aménagements, extensions et les constructions annexes à la construction principale qui ne respectent pas un ou plusieurs articles suivants : UC6 et UC9 dans la limite de 30m² à la date d'opposabilité du présent PLU.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, les postes de transformation électrique ou de détente de gaz.
- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou futur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



- Les créations d'installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants d'une superficie de plancher n'excédant pas 500 m². Dans ce cas, les besoins en infrastructure de voirie ou de réseaux divers ne devront pas être augmentés de façon significative.
- L'aménagement des installations classées existantes ainsi que leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante sous réserves que soient ramenés les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que soit amélioré en tant que besoin l'aspect général des constructions et installations.

3 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT PLU) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Grand Morin (Partie amont).

4 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article UC11.

Article UC 3 : Accès et voirie

1 – ACCÈS :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cependant les aménagements, les extensions et les constructions annexes seront autorisées s'ils ont un accès à une voie privée ou cour commune ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

2 – VOIRIE :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - EAUX USÉES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.



3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT À LA VOIE

Dans l'ensemble de la zone UC les constructions doivent être implantées :

- soit au ras de l'alignement actuel ou futur
- soit en observant une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur

Les marges de recul doivent être traitées selon les dispositions relatives aux clôtures et aux plantations.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 m mesurée à partir de l'alignement sauf pour :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination.
- Les annexes isolées ayant une emprise au sol inférieure à 50 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes en deçà d'une profondeur de 40 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m² et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé sans modification de l'implantation préexistante par rapport aux voies.

b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.



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

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être en retrait d'au moins l'une des deux limites latérales en respectant les marges de recul.

2 – MARGES DE REcul

Les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.
- Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 8 mètres par rapport à la limite séparative.

3 – CAS PARTICULIERS

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives :
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - Les extensions des constructions antérieures au PLU dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 30 m² et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Au-delà de la bande de 40 mètres, les constructions annexes affectées ni à l'habitation ni à une activité sont autorisées et doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.
- c. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Article UC 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie de la propriété.

CAS PARTICULIERS :

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.



Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder **11 mètres** au rapport au niveau du sol naturel.

2 – CAS PARTICULIERS

a. Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

b. Au-delà de la bande de 40 mètres, la hauteur des constructions annexes, affectées ni à l'habitation ni à une activité ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres de hauteur totale.

c. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.

Article UC 11 : Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'aspect des constructions ou ouvrages (mâts, paraboles) à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A cet effet, le pétitionnaire pourra se reporter à la charte qualité village disponible en mairie.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien étudié et intégré dans son contexte, sous réserve du caractère architectural,
- aux constructions à performance énergétique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

2 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



4 - TOITURES :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à 1 ou 2 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord en pignon. Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont adossées à un mur. La couleur des toitures doit respecter une teinte et un aspect en harmonie avec les toitures environnantes dans des coloris rappelant la tuile vieillie.

Les toitures des extensions devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques peut être autorisée.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture à faible pente recouverte par des matériaux translucides ou ayant l'aspect de la tuile vieillie,
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile dans le cas d'un projet architectural ou pour les annexes,
- aux bâtiments agricoles,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants,
- aux bâtiments à performance énergétique,
- aux toitures végétalisées pour lesquelles les toitures terrasses sont autorisées.

5 - CLÔTURES

En bordure des voies ou entre propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de grillages, lisses ou barreaudages verticaux, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs bahut, surplombés ou non, ne doivent pas excéder 0,50 mètre de hauteur.

L'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En cas de réalisation sur une unité foncière d'une construction à usage d'activité ou d'entrepôt et en cas d'implantation de citernes de combustibles non enterrées, la propriété doit être entièrement clôturée en bordure des voies et sur toutes limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

6 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel peut être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les dispositions édictées pour les toitures, parements extérieurs et clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain, de la construction à réaliser, soit absolument respectée.



Article UC 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990. Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques sur le terrain propre à l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m² par emplacement, dégagement compris. Chaque emplacement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,5 m de largeur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications au niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : par logement, il sera aménagé deux places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée dont une au moins sera couverte et une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaires entamée.
Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas en cas d'extension inférieure à 40 m² de surface de plancher ne créant pas de nouveau logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** : il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- **Hôtels et restaurants** : une place pour 50 m² de chambres et une place par tranche de 12 m² de restaurant.
- **Équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3 – ADAPTATION DE LA RÈGLE

Le constructeur ou l'aménageur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition que soit rapportée la preuve de leur réalisation effective.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.



Article UC 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. La marge de recullement prévue à l'article 6 devra être traitée en jardin d'agrément.

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter 50% minimum de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En particulier, les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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

Se conformer à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2AU

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.



Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A 1 sont autorisées ou admises sous condition.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – RAPPELS :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – RAPPELS :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée

2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité de constructions existantes.
- Les piscines et terrains de jeux non couverts situés sur une même unité foncière et à proximité d'une construction à usage d'habitation existante et légalement autorisée.
- La réalisation d'un logement sera autorisée dans le volume d'un bâtiment d'activité agricole si la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance de l'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les aménagements, les extensions dans le prolongement du volume existant et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 m² à la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS UNE BANDE DE 100 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 934

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 216

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999.

3 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE RÉFÉRER AU PPRI EN ANNEXE DU PRÉSENT PLU) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Grand Morin (Partie amont).



4 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article A11.

Article A 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

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

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

Le long de la RD 934, tout nouvel accès est interdit.

2 - VOIRIE

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 4 mètres de largeur d'emprise.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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

2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 – DESSERTE TÉLÉPHONIQUE ET ÉLECTRIQUE

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Dans l'ensemble de la zone A, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à :

- 5 mètres pour les habitations et leurs annexes
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

Toutefois, en appui de la RD 934, les constructions devront s'implanter en retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, conformément aux dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

2 – CAS PARTICULIERS :

a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
- Les extensions modérées de bâtiments existants dans la limite de 30 m² dans la limite d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.

b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait sous conditions de respecter les marges de recul.

2 – MARGES DE REcul

Les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.
- Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 8 mètres par rapport à la limite séparative.



3 – CAS PARTICULIERS :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives :
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - Les extensions modérées de bâtiments existants sans pouvoir excéder 30 m² et dans la limite d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

4 – DE PART ET D'AUTRE DU GRAND MORIN ET DE L'YERRES :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres.

5 – LE LONG DES LISIÈRES DES ESPACES BOISES CLASSES DE PLUS DE 100 HA

Les habitations et les constructions agricoles nouvelles doivent respecter un retrait minimal de 50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes agricoles (abris pour animaux notamment).

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être implantées en respectant une distance de 8 mètres minimum.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : à 11 mètres au faîtage.
- Pour les constructions à usage agricole : à 15 mètres au faîtage.

2 – CAS PARTICULIERS

- a. Cette règle ne s'applique pas :
- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux silos.
- b. La hauteur des constructions annexes à la construction principale ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres en hauteur totale.
- c. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.



Article A 11 : Aspect extérieur

Les dispositions édictées pour les toitures, parements extérieurs et clôtures, pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain, de la construction à réaliser, soit absolument respectée.

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'aspect des constructions ou ouvrages (mâts, paraboles) à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter de manière au caractère aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

3 - PAREMENTS EXTÉRIEURS DES EXTENSIONS OU DES ANNEXES ACCOLÉES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les différents murs doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles. Les teintes blanches sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4 - TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à 1 ou 2 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord en pignon. Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont adossées à un mur. La couleur des toitures doit respecter une teinte et un aspect en harmonie avec les toitures environnantes dans des coloris rappelant la tuile vieillie.

Pour l'ensemble des constructions, la couleur des toitures respectera une teinte rappelant la tuile vieillie.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques peut être autorisée.

Cas particuliers :

- Pour les extensions et les annexes accolées : les toitures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sauf pour les vérandas.
- Il n'est pas fixé de règle de pente
 - pour les constructions existantes à usage agricole,
 - pour les bâtiments à performance énergétique,
 - pour les toitures végétalisées pour lesquelles les toitures terrasses sont autorisées,
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants,
 - aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture à faible pente recouverte par des matériaux translucides ou ayant l'aspect de la tuile vieillie,
 - aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile dans le cas d'un projet architectural.

5 - CLÔTURES

En bordure des voies ou entre les unités foncières, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de



grillage, de grillages, lisses ou barreaudages verticaux, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

La hauteur totale n'excèdera pas 2 mètres. Les murs bahut, surplombés ou non, n'excéderont pas 0,5 mètre de hauteur. L'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article A 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées.

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

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m² par emplacement, dégagement compris. Chaque emplacement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,5 m de largeur.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

Article A 13 : Espaces libres

1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter 50% de la surface totale de la parcelle.

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En particulier, les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

3 – DANS UNE BANDE 75 MÈTRES DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 934 :

Les constructions autorisées devront satisfaire aux conditions d'intégration paysagère par la plantation d'essences locales en bordure d'unité foncière.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



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

Se conformer à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.



TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article N 1 sont autorisées ou admises sous condition.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – RAPPELS :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

3- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE SECTEUR Nz :

Dans le secteur Nz, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – RAPPELS :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés
- Les défrichements sont soumis à autorisation.
- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée

2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les aménagements et installations indispensables à la gestion forestière ainsi que les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés, tels que sentiers pédestres, allées cavalières...
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent PLU.
- Le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureaux, pour la création d'hôtellerie et d'hébergement est autorisé.
- Le changement de destination des constructions existantes pour la création de locaux à usage d'artisanat et d'entrepôt dont la surface de plancher est inférieure à 40m² est autorisé.
- Les constructions annexes à condition de respecter les articles 9 et 10.
- Les piscines et terrains de jeux ou de sports non couverts situés sur une même unité foncière et à moins de 75 mètres d'une construction existante et légalement autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.
- La reconstruction des bâtiments existants légalement autorisés dans la limite de la surface existante en respectant les dispositions de l'article 3.



3 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE RÉFÉRER AU PPRI EN ANNEXE DU PRÉSENT PLU) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée du Grand Morin (Partie amont).

4 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques doivent être compatibles avec les dispositions prévues à l'article N11.

5 – DANS UNE BANDE DE 50 MÈTRE PAR RAPPORT AUX LISIÈRES DES ESPACES BOISÉS CLASSES DE PLUS DE 100 HA

Les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Article N 3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

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

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

2 - VOIRIE

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies publiques doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 4 mètres de largeur d'emprise.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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

2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 – DESSERTE TÉLÉPHONIQUE ET ÉLECTRIQUE

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - Les extensions modérées de bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent également après division foncière.

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les constructions doivent être implantées par rapport à toutes les limites séparatives à une distance au moins égale à **8 mètres**.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives :
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - Les extensions modérées de bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher et d'une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

3 –DANS UNE BANDE DE 50 MÈTRES PAR RAPPORT AUX LISIÈRES DES ESPACES BOISÉS CLASSES DE PLUS DE 100 HA

Les constructions et occupations du sol autorisées à l'article N2 sont également autorisées.



Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être implantées en respectant une distance de 3 mètres minimum.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol, que l'annexe comporte ou non de la surface de plancher.

L'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol que l'extension comporte ou non de la surface de plancher.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m 50 au faîtage.

2 – CAS PARTICULIERS

a. Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les dispositions édictées pour les toitures, parements extérieurs et clôtures, pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain, de la construction à réaliser, soit absolument respectée.

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'aspect des constructions ou ouvrages (mâts, paraboles) à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter de manière au caractère aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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



2 - PAREMENTS EXTÉRIEURS DES EXTENSIONS OU DES ANNEXES ACCOLÉES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les différents murs doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles. Les teintes blanches sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3 - TOITURES

- Il n'est pas fixé de règle de pente :
 - pour les constructions existantes à usage agricole,
 - pour les bâtiments à performance énergétique et les toitures végétalisées.
- Pour les extensions et les annexes accolées : les toitures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sauf pour les vérandas. Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont adossées à un mur.

4 - CLÔTURES

En bordure des voies ou entre les unités foncières, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de grillages, barreaudages, lisses verticales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

La hauteur totale n'excèdera pas 2 mètres. Les murs bahut, surplombés ou non, n'excéderont pas 0,5 mètre de hauteur. L'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article N 12 : Stationnement

1 - GÉNÉRALITÉS

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées.

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

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m² par emplacement, dégagement compris. Chaque emplacement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,5 m de largeur.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- Pour les extensions des constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.



Article N 13 : Espaces libres

1 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter 50% de la surface totale de la parcelle.

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En particulier, les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Se conformer à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.



ANNEXE 1 – ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE (ARTICLE L 123-1-5 III 2°)



N°1

Place de la Mairie – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Mairie de Guérard – Edifice du XIX^{ème} siècle (1864)



N°2

Place de la Mairie – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Monument aux morts.



N°3

17 Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Ecole élémentaire – Ensemble typique de bâtiments de l'architecture scolaire ordonnés autour d'une cour.



N°4

5, rue du Moulin – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Moulin - Patrimoine industriel et artisanal de la commune.

Le style, les matériaux et les dimensions évoquent le renouveau de l'architecture rurale du XIX^{ème} siècle.



N°5

1, place de la Mairie – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Maison de maître de style classique avec toit à la Mansart et fenêtre à frontons circulaires.



N°6

46, Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Architecture traditionnelle rurale avec porte cochère.



N°7

34, 36, 38 et 40, Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Construction traditionnelle de la Brie à l'alignement.



N°8

33, Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Vestige de fortification (tour ?).



N°9

32, 32 bis et 32 ter, Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction ancienne avec corniche et pilastres autour de la porte d'entrée principale.



N°10

29, Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction ancienne avec ordonnancement classique des ouvertures et présence d'une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale.



N°11

21, Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction ancienne avec écusson en pierre de taille au centre de la façade, décor de fenêtre et lucarne.



N°12

19, Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Tête sculptée avec feuilles d'Acanthe au-dessus de la porte d'entrée principale d'une maison ancienne.



N°13

3, Place de la Mairie – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction bourgeoise - Architecture traditionnelle de la Brie.



N°14

Rue du Puits de l'Orme – Hameau de Montbrioux



DESCRIPTION

Puits fermé par des piliers de pierres et porte en bois. Patrimoine hydraulique communal.



N°15

Entre le 40 et le 42 rue de Dammartin – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Ancien bâtiment agricole d'architecture traditionnelle.



N°16

50, rue de Dammartin – Hameau de Montbrieux



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°17

1, rue de Georgevilliers – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Présence d'un escalier en pierre.



N°18

33, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°19

35, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Présence d'une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale.



N°20

39, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°21

45, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie avec habillage en lierre.



N°22

50, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Ensemble de constructions traditionnelles de la Brie organisé autour d'une cour végétalisée.



N°23

58, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Ensemble de constructions traditionnelles de la Brie organisé autour d'une cour végétalisée.



N°24

62, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°25

68 et 68 bis, rue du Bois – Hameau de Montbriex



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°26

Angle rue de la Brosse/rue du Clos – Hameau du Charnoy



DESCRIPTION

Puits fermé par des piliers de pierres. Patrimoine hydraulique communal.



N°27

Rue de la Brosse– Hameau du Charnoy



DESCRIPTION

Puits fermé par des piliers de pierres. Patrimoine hydraulique communal.



N°28

38, rue de la Croix Saint-Paul– Hameau du Charnoy



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Architecture rurale.



N°29

56, rue de la Croix Saint-Paul- Hameau du Charnoy



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°30

58, rue de la Croix Saint-Paul– Hameau du Charnoy



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°31

60, rue de la Croix Saint-Paul- Hameau du Charnoy



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°32

30, rue de la Brosse– Hameau du Charnoy



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Architecture rurale.



N°33

12, rue des Vignes– Hameau de Rouilly-le-Haut



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°34

10, 12, 14 et 16 rue de Saint-Blandin– Hameau de Rouilly-le-Haut



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Constructions traditionnelles de la Brie.

Ensemble de constructions organisées en fond de cour commune.



N°35

Domaine de Rouilly-le-Bas– Hameau de Rouilly-le-Bas



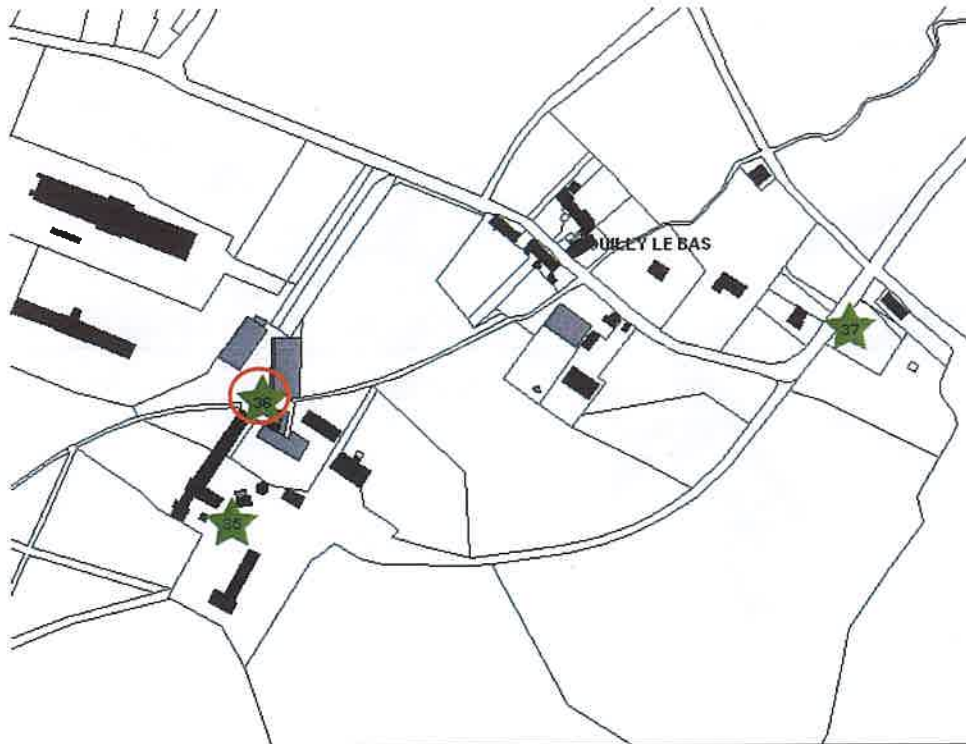
DESCRIPTION

Ancien château de Rouilly – Maison bourgeoise.



N°36

Domaine de Rouilly-le-Bas– Hameau de Rouilly-le-Bas



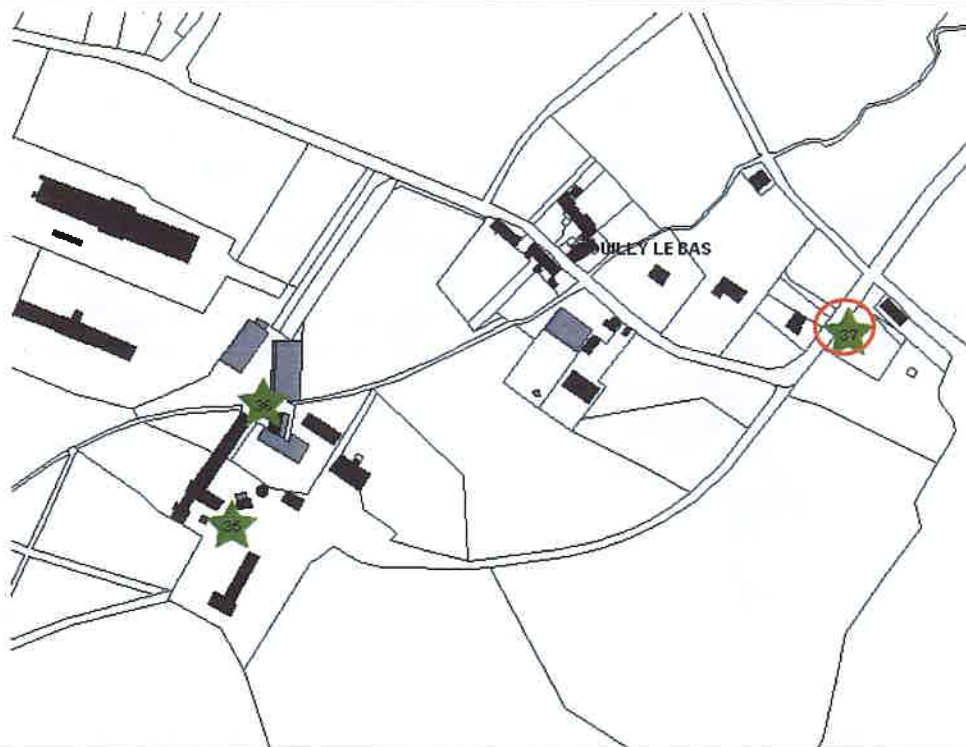
DESCRIPTION

Ferme traditionnelle.



N°37

26, rue de Coulommiers– Hameau de Rouilly-le-Bas



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie.



N°38

20, rue de Tigeaux– Hameau de Monthérand



DESCRIPTION

Plaque commémorative (croix avec guirlande de fleur) sur le pignon d'une maison ancienne.



N°39

32, rue de Tigeaux- Hameau de Monthérand



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Longère en fond de cour ceinturée d'un mur de pierres.



N°40

Angle ruelle du Puits/rue de Gravin– Hameau du Grand Lud



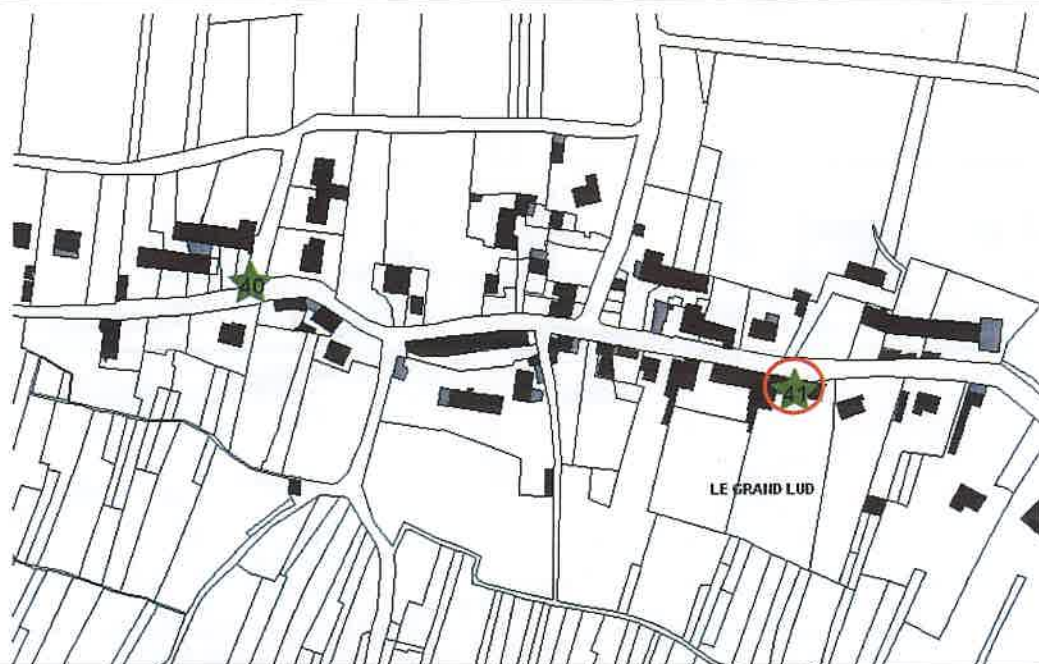
DESCRIPTION

Puits fermé. Patrimoine hydraulique communal.



N°41

25, rue de Gravin- Hameau du Grand Lud



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Architecture agricole (perçement de la façade postérieur à la construction d'origine).



N°42

Rue de Courtry- Hameau de Courtry



DESCRIPTION

Puits fermé. Patrimoine hydraulique communal.



N°43

3, rue de Courtry- Hameau de Courtry



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Architecture agricole – Organisation autour d'une cour quadrangulaire.



N°44

8, rue de Courtry– Hameau de Courtry



DESCRIPTION

Ancienne maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie en fond de cour avec clôture en muret surmonté d'une grille.



N°45

20-22, rue de Courtry– Hameau de Courtry



DESCRIPTION

Ancienne maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Présence d'un porche typique de l'architecture rurale.



N°46

20-22, rue de Courtry – Hameau de Courtry



DESCRIPTION

Maison d'habitation.

Construction traditionnelle de la Brie – Architecture rurale – Construction en fond de cour quadrangulaire et fermée.



N°47

Place de la Gare– Hameau de Genevray



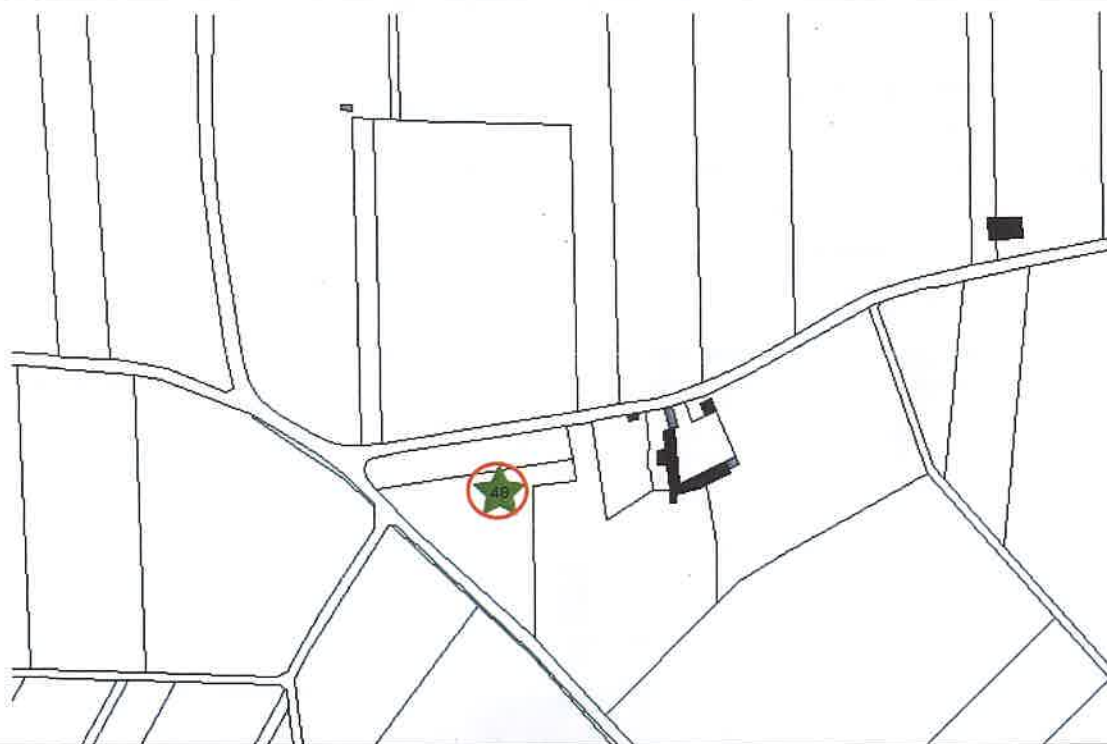
DESCRIPTION

Gare de Guérard – Bâtiment du XIX^{ème} siècle



N°48

8 rue du Montcet – Lumière



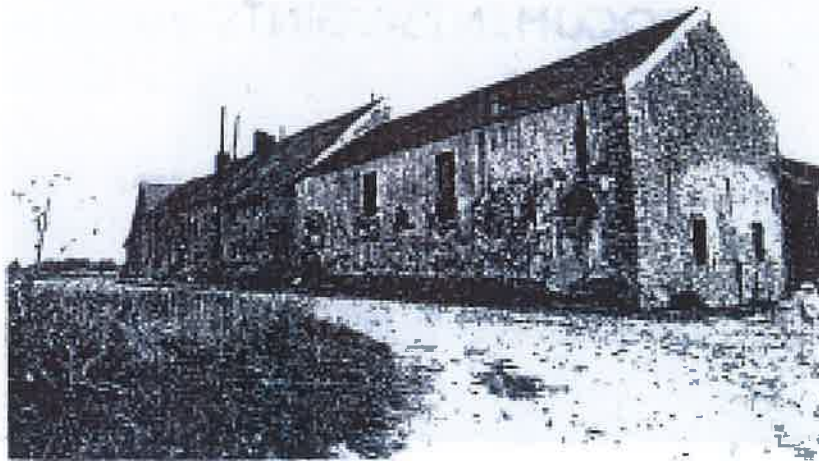
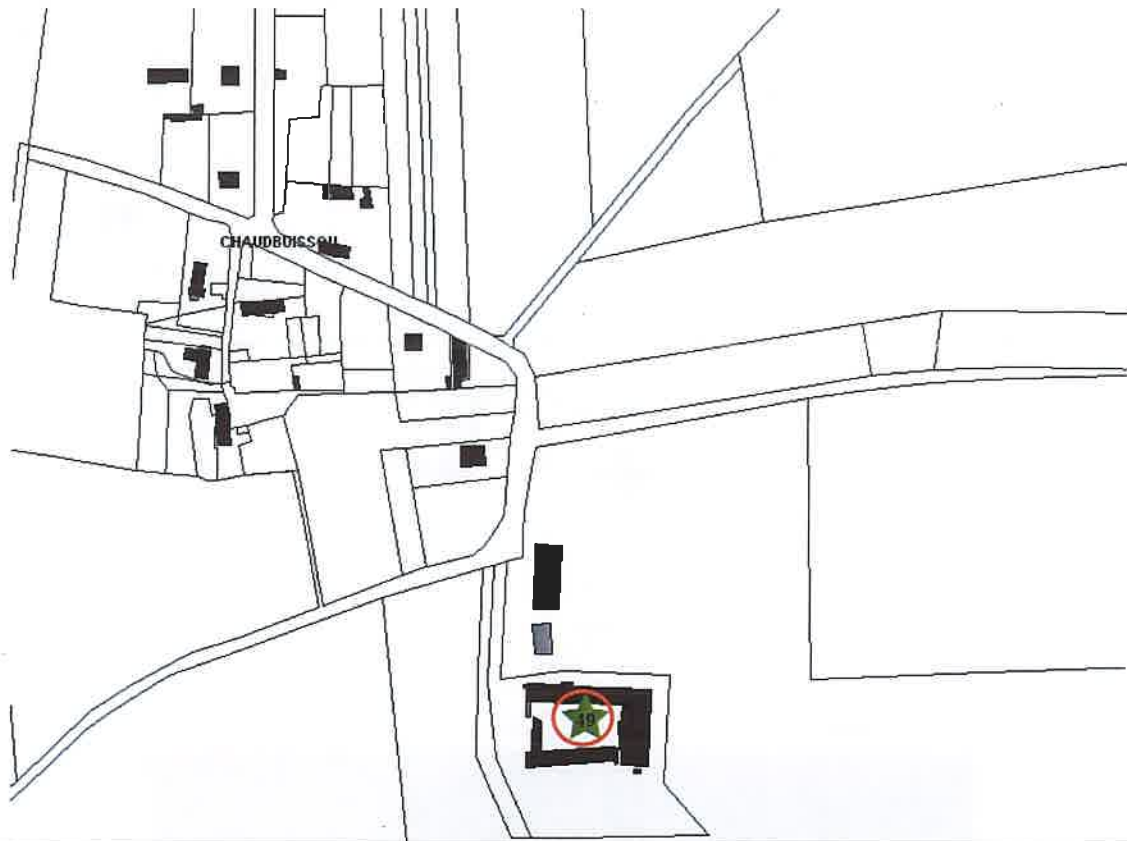
DESCRIPTION

Mur de clôture en pierre.



N°49

La Fourcherie – Hameau de Chaudbuisson



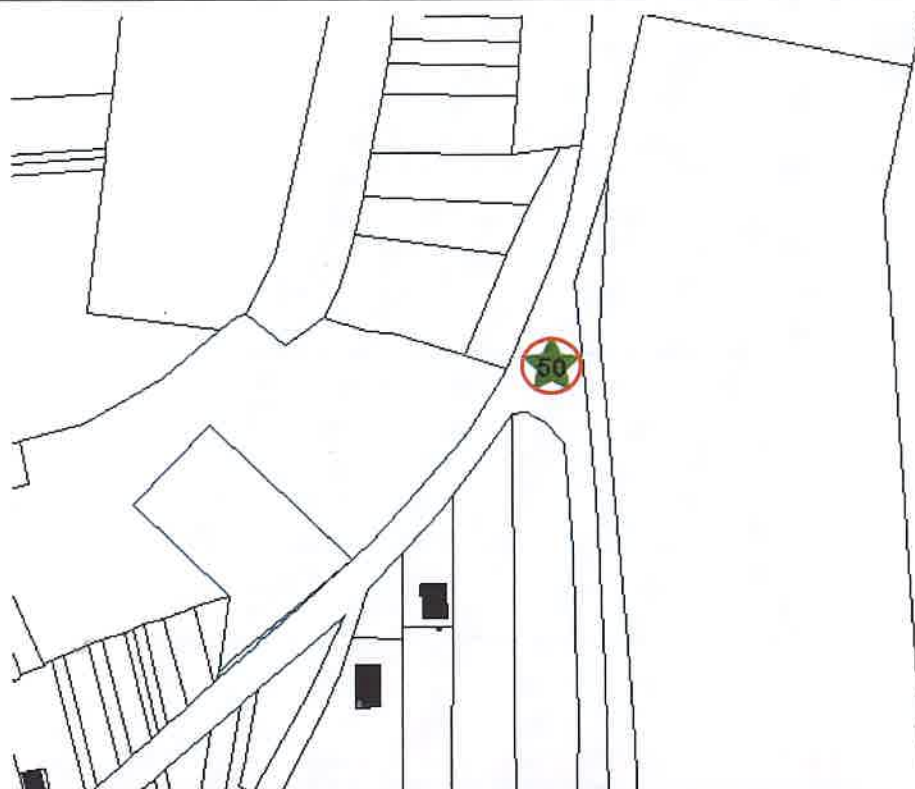
DESCRIPTION

Ancienne ferme.



N°50

Angle rue de la Gare/RD20E en direction de La Celle-en-Bas



DESCRIPTION

Croix en fer forgé – Patrimoine religieux communal.



N°51

Angle rue des violettes / Grande Rue – Bourg de Guérard



DESCRIPTION

Croix en fer forgé – Patrimoine religieux communal.



N°52

Angle de la Croix Saint-Georges / CR des Planches



LE BOUQUIN



DESCRIPTION

Croix en fer forgé – Patrimoine religieux communal.



N°53

Croisement chemin des Vignots et rue de Courtry



DESCRIPTION

Murs de clôtures liés à une ancienne exploitation agricole.



ANNEXE 2 – LEXIQUE



AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre l'unité foncière privées et le domaine public (voie, cheminement piétonnier, espace public,...). Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (servitude d'alignement, emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public,...).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction accolée ou indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : piscine, bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).



BAIES

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Dans le cadre du présent règlement, et notamment à l'article 7, ne doivent toutefois ne pas être considérées comme des baies :

- Les ouvertures pratiquées dans les façades, traitées en pavés de verre translucides ou châssis fixes à vitrage translucide.

Et pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative, article 7 :

- Les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- Les portes non vitrées.

BUREAUX

Locaux où sont exercées des activités tertiaires de type administratives (gestion, études, ingénierie, informatiques,...) ne comprenant pas d'activité de présentation et de vente directe au public et ne générant pas de nuisances (olfactives ou sonores) pour le voisinage.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.



CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL

Il s'agit des constructions abritant des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes à l'aide de travail et de capital.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités professionnelles de production, de transformation ou de réparation (définition établie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.



EMPLACEMENT RESERVE : Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future : de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

ENTREPOT

Bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.



HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit des limites du terrain autres que marquant la limite avec les voies et emprises publiques.

On distingue, dans certains cas :

- les limites latérales qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain,
- les limites de fonds dont les extrémités sont marqués par des limites latérales.

LOTISSEMENT Art. R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.



OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... Ainsi que des ouvrages privés de même nature.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER

Il s'agit de la surface de plancher close et couverte sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface se calcule à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant.

ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

