



Département de la Seine-et-Marne

Le Mée-sur-Seine

Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

Arrêt	Enquête publique	Approbation
1er juillet 2010	25 octobre 2010 - 27 novembre 2010	28 avril 2011



CITADIA
Agence Ile-de-France
260 rue du faubourg Saint Martin
75010 Paris
tel : 01 53 46 65 05
fax : 01 53 46 65 06
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES.....	13
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uc.....	15
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ue	23
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ui.....	29
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Up	35
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Us.....	43
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uv.....	51
TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER.....	59
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AUm	61
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AUp	68
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AU	75
TITRE 4 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE.....	77
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N	79
TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	87
TITRE 6 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	91
TITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	95

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune du Mée-sur-Seine.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire du Mée-sur-Seine est divisé en :

- zones urbaines : Uc, Ue, Ui, Up (qui comprend 2 sous-secteurs Upa et Upb), Us, Uv,
- zones à urbaniser : 1AUm et 1AUp, 2AU,
- zone naturelle : N qui comprend 2 sous-secteurs Nh et Ne.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11.a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8° et R.123-11.d du même code ;
- la localisation des secteurs parcs, des alignements d'arbres existants ou à créer et des éléments bâtis à préserver soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.7° du même code ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5.7°bis du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme défini à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DEFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur l'unité foncière du projet.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) inférieure à 20m² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50m.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80 et 2m de hauteur à maturité.

Les espèces d'arbres à privilégier sur les parcelles seront des arbres à moyen développement qui atteignent à maturité une hauteur d'environ 12 à 15m. Ils pourront être utilisés en isolé, bosquets ou haies hautes associés à des arbustes naturels.

Les espèces suivantes doivent être privilégiées :

- Alisier torminal – *Sorbus torminalis*
- Amélanchier – *Amelanchier canadensis*
- Aubépine – *Crataegus monogyna*
- Aulne blanc – *Alnus incana*
- Aulne glutineux – *Alnus glutinosa*
- Cerisier commun – *Prunus cerasus*
- Charme commun – *Carpinus betulus*
- Chêne blanc – *Quercus alba*
- Erable champêtre – *Acer campestre*
- Erable sycomore – *Acer pseudoplatanus*
- Frêne à fleurs – *Fraxinus angustifolia*
- Frêne commun – *Fraxinus excelsior*
- Lilas commun – *Syringa vulgaris*
- Merisier – *Prunus avium*
- Noisetier commun – *Corylus avellana*
- Poirier commun – *Pyrus communis*
- Pommier commun – *Malus domestica*
- Faux acacia – *Robinia pseudoacacia*
- Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*
- Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata*

Bande de roulement

La bande de roulement comprend les accotements ou trottoirs, la chaussée et l'éventuel terre-plein central. La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

La bande de roulement ne comprend pas les pistes cyclables.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie - Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie - Coiffure, soins esthétiques et soins corporels - Cordonnerie - Fleuristes - Photographie - Reprographie, imprimerie, photocopie - Optique - Serrurerie - Pressing, retouches, repassage - Toilettage <p>Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</p>
Bureaux et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux et activités tertiaires - Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales - Sièges sociaux - Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. - Bureau d'études : informatique, etc. - Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. - Prestations de services aux entreprises : nettoyage - Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) - Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale, produits diététiques ; - primeurs ; - caviste ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<ul style="list-style-type: none"> - cafés et restaurants ; <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôt	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.</p>
Industrie	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60m.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... à l'exclusion des voies ferrées.

Espace planté

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Façade – Pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est une façade.

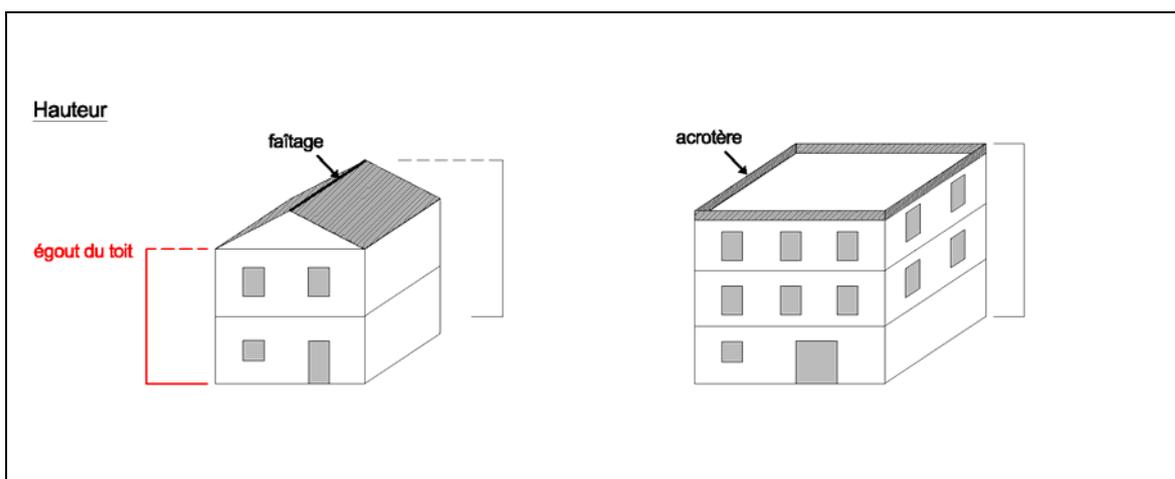
Façade comportant des baies – Façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

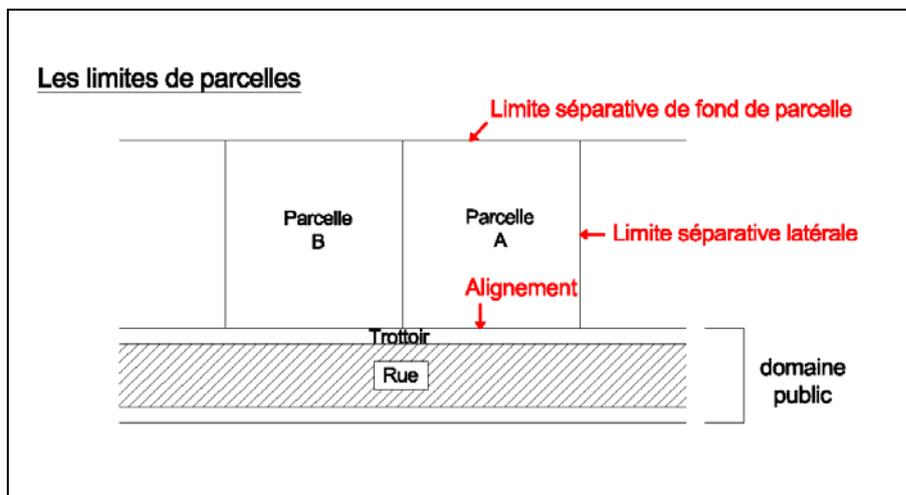


Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone 1AU concernée.

Ces opérations constituent la mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface hors œuvre nette (SHON). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher ou surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON)

Cf. articles L.112-1 et suivants, et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uc**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **Uc** est une zone mixte : habitat, services publics ou d'intérêt collectif, commerces, artisanat, etc.

Cette zone est concernée par les risques suivants : retrait/gonflement des argiles, canalisation de gaz.

ARTICLE Uc.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- constructions situées à moins de 50m de la lisière d'un espace boisé classé d'une surface supérieure à 100ha,
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée d'immeubles, par transformation de locaux à usage de commerces ou de bureaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- reconstructions à l'identique en cas de sinistre ou de démolition,
- installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que leur SHON n'excède pas 600m².

ARTICLE Uc.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**3.1 : Voies existantes**

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;

- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE Uc.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

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

Le réseau doit être séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Les conteneurs enterrés doivent être privilégiés.

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.6 : Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles pourront être raccordées au réseau de chaleur si l'unité foncière est desservie par celui-ci.

ARTICLE Uc.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uc.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE Uc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9.1 : Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 : Cas des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif

L'emprise au sol maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 50%.

9.3 : Cas des parcelles identifiées sur le document graphique par l'inscription « Emprise au sol maximale spécifique »

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% sur les parcelles identifiées sur le document graphique le long des axes suivants : allée de la Gare et allée du Bois Guyot.

ARTICLE Uc.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18m au faîtage ou à l'acrotère.

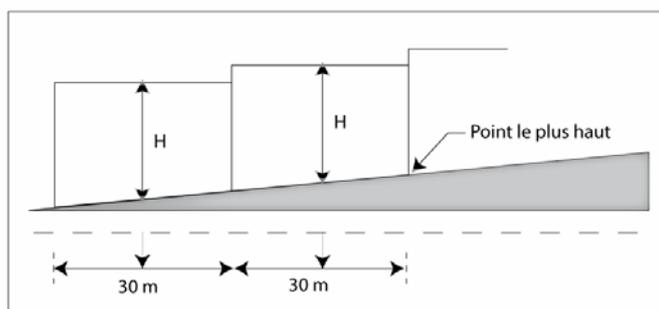
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE Uc.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

Les toitures des constructions, y compris lors de travaux de rénovation doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises. Cela ne concerne pas les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides.

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à une ou deux pentes inférieures à 45°. Elles doivent être traitées de manière sobre, suivant une simplicité de volume et une même unité de conception sur l'ensemble de la construction.

Les toitures terrasses seront, si possibles, végétalisées.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Dispositions générales

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les piliers des clôtures doivent être de proportion discrète.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80m sauf contraintes techniques ou dans le cas de limites végétales.

Les clôtures peuvent prendre la forme :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ;
- soit sous forme d'un grillage.

11.5 : Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

ARTICLE Uc.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;
- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 30m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce et artisanat	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m ² de SHON
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement

12.3 : Pondération possible

Les normes de stationnement peuvent être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située entre 200m et 400m d'une gare RER ;
- de 10% dans le cas d'une unité foncière située entre 400m et 600m d'une gare RER.

12.4 : Stationnement des deux-roues et des poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1,5% minimum de la SHON pour les constructions de plus de 300m ² de SHON
Bureau	1% minimum de la SHON
Artisanat	1% minimum de la SHON

Destinations	Normes de stationnement
Commerce	1% minimum de la SHON Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité immédiate des entrées principales.
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en fonction des besoins, en tenant compte des caractéristiques du projet.

ARTICLE Uc.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Au moins 10% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 200m² de terrain non bâti.

Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et le long des parcelles identifiées sur le document graphique par l'inscription « Emprise au sol maximale spécifique ».

ARTICLE Uc.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ue

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **Ue** est une zone accueillant des bureaux, du commerce, de l'artisanat, de l'industrie notamment.

Cette zone est concernée par le risque suivant : retrait/gonflement des argiles.

ARTICLE Ue.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées.

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

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 8m ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;

- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE Ue.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

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

Le réseau doit être séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Les conteneurs enterrés doivent être privilégiés.

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.6 : Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles pourront être raccordées au réseau de chaleur si l'unité foncière est desservie par celui-ci.

ARTICLE Ue.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE Ue.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE Ue.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat est limitée à 7m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'artisanat, à l'industrie, les bureaux, les commerces, l'artisanat peut atteindre 15m au faîtage ou à l'acrotère.

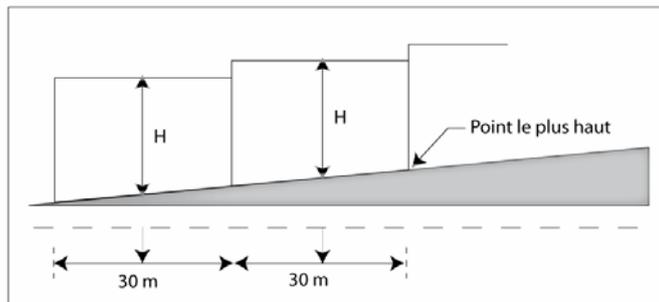
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE Ue.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.2 : Parements extérieurs

Les installations techniques doivent être incorporées dans l'architecture du bâtiment

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les matériaux d'aspect parpaings et briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.3 : Clôtures

Dispositions générales

L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m. Les clôtures et portails doivent être implantés en retrait de 2,5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétale, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne dépasse pas 0,90m.

Lorsque la sécurité l'oblige, les clôtures pleines sont autorisées.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

ARTICLE Ue.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d’assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l’entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;
- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 30m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce, artisanat et industrie	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu’à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d’intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d’1 place pour 80m ² de SHON

12.3 : Stationnement des deux-roues et des poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Bureau, artisanat, commerce, industrie	1% minimum de la SHON
Services publics ou d’intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en fonction des besoins, en tenant compte des caractéristiques du projet.

ARTICLE Ue.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

Les marges de recul et surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées en espaces verts.

Dans le cas où sont réalisées, sur l'unité foncière, des aires de stationnement à l'air libre, il doit être conservé entre ces aires de stationnement et les limites séparatives de l'unité foncière une bande continue d'un mètre de largeur aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement aériens de plus de 100m² doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et devront être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100m² de terrain non bâti.

ARTICLE Ue.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ui**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **Ui** est une zone à vocation dominante d'habitat.

Cette zone est concernée par le risque suivant : retrait/gonflement des argiles.

ARTICLE Ui.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- constructions situées à moins de 50m de la lisière d'un espace boisé classé d'une surface supérieure à 100ha.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- reconstructions à l'identique en cas de sinistre,
- installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que leur SHON n'excède pas 600m².

ARTICLE Ui.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**3.1 : Voies existantes**

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE U1.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

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

Le réseau doit être séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Les conteneurs enterrés doivent être privilégiés.

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.6 : Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles pourront être raccordées au réseau de chaleur si l'unité foncière est desservie par celui-ci.

ARTICLE U*i*.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U*i*.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 5m.

ARTICLE U*i*.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport à une des limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.

ARTICLE U*i*.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE U*i*.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U*i*.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peut atteindre 12m au faîtage ou à l'acrotère.

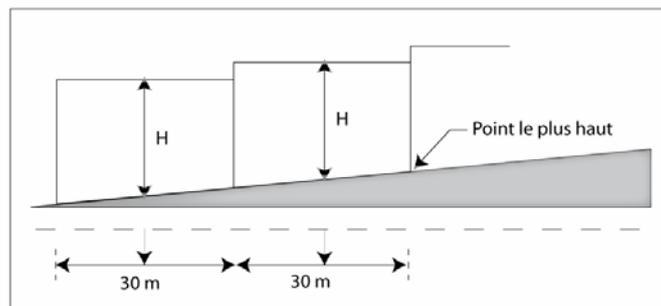
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE U1.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

Les toitures des constructions, y compris lors de travaux de rénovation doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises. Cela ne concerne pas les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides.

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à une ou deux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles doivent être traitées de manière sobre, suivant une simplicité de volume et une même unité de conception sur l'ensemble de la construction.

Les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 35° sont admises uniquement pour les extensions (dont les vérandas) et les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20m² de SHOB et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50m.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Dispositions générales

L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les piliers des clôtures doivent être de proportion discrète.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80m sauf contraintes techniques ou dans le cas de limites végétales.

Les clôtures peuvent prendre la forme :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ;
- soit sous forme d'un grillage.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques – Dispositions particulières

Rues de la Haie de Chasse, de Barbizon, Pomponnette, Beaumont du Gâtinais, Bouville, Farcheville, de la Noue, de Château Landon, de Lorrez le Bocage, Saint-Loup de Naud, des Sablons : la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20m. Les clôtures peuvent prendre la forme d'un mur bahut, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ou d'un mur plein.

ARTICLE U1.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;

- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 30m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce et artisanat	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m ² de SHON
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement

12.3 : Pondération possible

Les normes de stationnement peuvent être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située entre 200m et 400m d'une gare RER ;
- de 10% dans le cas d'une unité foncière située entre 400m et 600m d'une gare RER.

12.4 : Stationnement des deux-roues et des poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Bureau, artisanat, commerce	1% minimum de la SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en fonction des besoins, en tenant compte des caractéristiques du projet.

ARTICLE U1.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 200m² de terrain non bâti.

Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts.

ARTICLE U1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Up

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **Up** est une zone pavillonnaire au tissu homogène. Elle comporte cependant 2 sous-secteurs qui correspondent :

- Upa, au secteur pavillonnaire aéré,
- Upb, au secteur pavillonnaire bas.

Cette zone est concernée par les risques suivants : retrait/gonflement des argiles, canalisation de gaz.

ARTICLE Up.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- reconstructions à l'identique en cas de sinistre,
- installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que leur SHON n'excède pas 600m².

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

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE Up.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

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

Le réseau doit être séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE Up.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles non desservis par le réseau collectif d'assainissement est fixée à 1 000m².

ARTICLE Up.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Upa, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

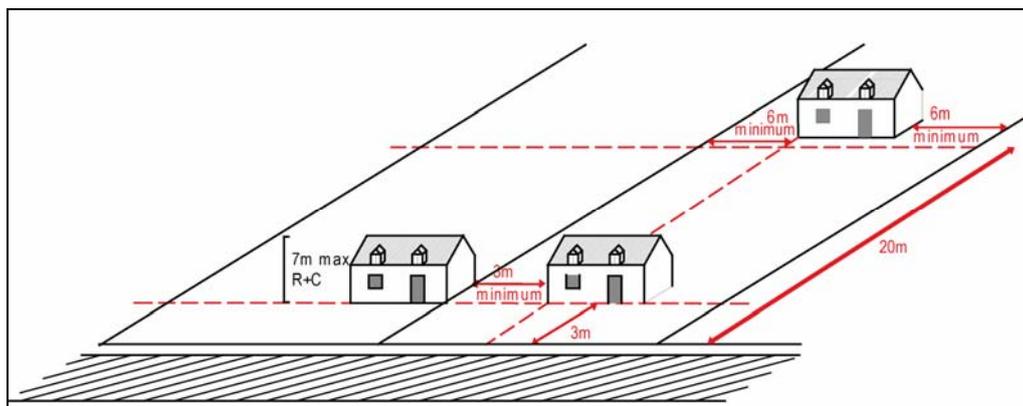
En Up, Upa et Upb, un recul différent peut être autorisé si la nouvelle construction s'implante en continuité d'un bâtiment implanté avec un recul inférieur.

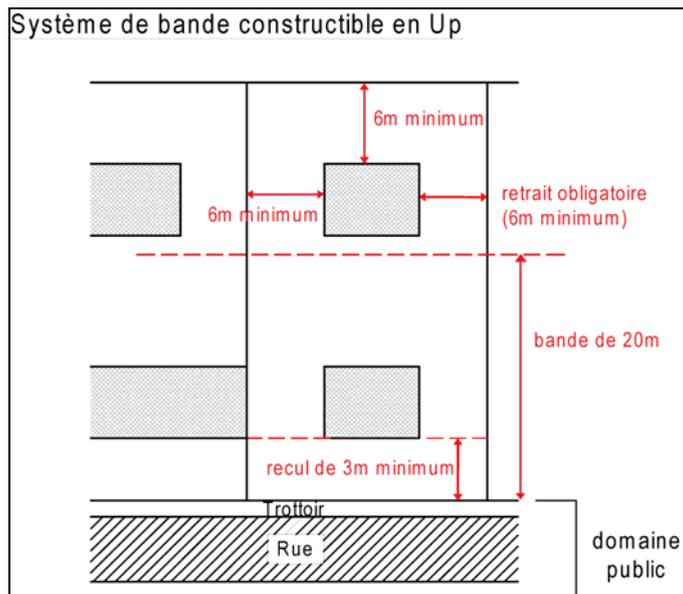
ARTICLE Up.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.

Au-delà de la bande de 20m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit au moins être égal à 6m, y compris par rapport à la limite de fond de parcelle.





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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE Up.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, **dans le secteur Upa**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE Up.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Dans la zone Up, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Upa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans la zone Upb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, dans toute la zone Up, la hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peut atteindre 12m au faîtage ou à l'acrotère.

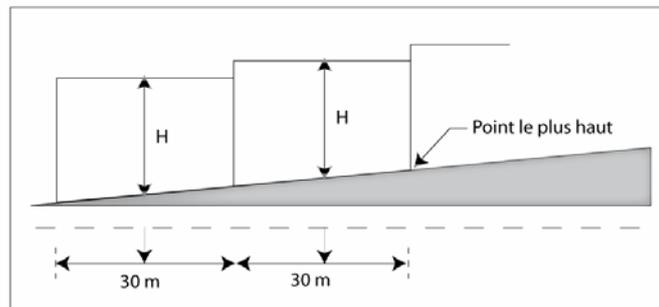
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE Up.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

Les toitures des constructions, y compris lors de travaux de rénovation doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises. Cela ne concerne pas les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides.

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à une ou deux pentes comprises entre 30° et 45°. Elles doivent être traitées de manière sobre, suivant une simplicité de volume et une même unité de conception sur l'ensemble de la construction.

Les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 30° sont admises uniquement pour les extensions (dont les vérandas) et les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20m² de SHOB et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50m.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Dispositions générales

L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les piliers des clôtures doivent être de proportion discrète.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80m sauf contraintes techniques ou dans le cas de limites végétales.

Sauf inscriptions graphiques sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les clôtures doivent prendre la forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques : Dispositions particulières

Allées de Koufra et de Dieppe : la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 90cm. Les clôtures doivent prendre la forme soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales, soit d'un mur plein.

Avenue de Bir Hakeim côté des numéros pairs : la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 90cm. Les clôtures doivent prendre la forme d'un mur plein.

Avenue de Bir Hakeim côté des numéros impairs, allée de la Rocade, du Fusain, de la Voulzie et de l'Ourcq : la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20m. Les clôtures doivent prendre la forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

Rue de la Haie de Chasse, rue des Tourmelles : la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20m. Les clôtures doivent prendre la forme d'un mur bahut, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

ARTICLE Up.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;
- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 70m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce et artisanat	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m ² de SHON
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement

12.3 : Pondération possible

Les normes de stationnement peuvent être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située entre 200m et 400m d'une gare RER ;
- de 10% dans le cas d'une unité foncière située entre 400m et 600m d'une gare RER.

ARTICLE Up.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100m² de terrain non bâti.

Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et devront être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, il est possible d'appliquer un coefficient de pondération pour le calcul du pourcentage des espaces verts.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures et dalles végétalisées et murs végétalisées	0,5

13.2. Dispositions particulières :

Dans **le secteur Upa**, au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

Les règles énoncées à l'article Up.13.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE Up.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Us

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **Us** correspond à la zone d'urbanisation à caractère résidentiel située sur le coteau de Seine.

Cette zone est concernée par les risques suivants : retrait/gonflement des argiles, canalisation de gaz, risque d'inondation.

ARTICLE Us.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- reconstructions à l'identique en cas de sinistre,
- installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que leur SHON n'excède pas 600 m².

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

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m ;

- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE Us.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe.

Le réseau doit être séparatif.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE Us.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles non desservis par le réseau collectif d'assainissement est fixée à 1 000m².

ARTICLE Us.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies suivantes :

- Quai des Tilleuls,
- Quai Etienne Lallia.

ARTICLE Us.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les 2 limites séparatives latérales le long des voies suivantes :

- Quai des Tilleuls,
- Quai Etienne Lallia.

Au-delà de la bande de 20m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales doit être au moins égal à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.

Dans tous les cas, le retrait par rapport aux limites de fond de parcelle doit au moins être égal à 6m.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE Us.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 : Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 : Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les quais des Tilleuls et Etienne Lallia :

- dans une bande de 40m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des quais, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière dans la bande de 40m ;
- au-delà de la bande de 40m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des quais, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 40m.

Dispositions particulières concernant la rue Pipe-Souris :

- dans une bande de 30m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur de la rue, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière dans la bande de 30m ;
- au-delà de la bande de 30m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur de la rue, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière au-delà de la bande de 30m et celles-ci doivent se limiter à des abris de jardin.

ARTICLE Us.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage.

10.2 : Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les quais des Tilleuls et Etienne Lallia :

La hauteur, mesurée en recul de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, ne doit pas dépasser 15m au faîtage ou à l'acrotère.

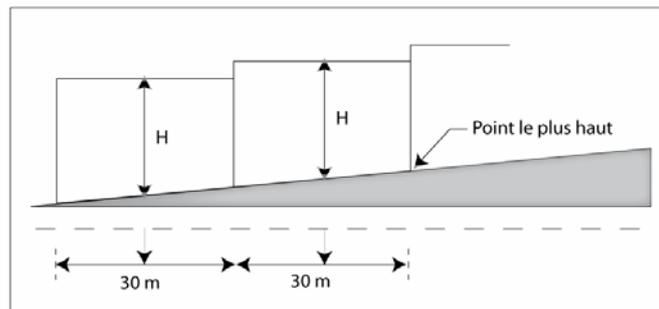
Autres dispositions particulières :

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Cette dernière disposition ne s'applique pas aux quais des Tilleuls et Etienne Lallia.

ARTICLE Us.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le plus grand linéaire de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à une ou 2 pentes, pouvant comprendre des parties en terrasse, en élément de liaison entre 2 bâtiments à toiture à pente.

Les toitures de toutes les constructions doivent être recouvertes de tuiles de type vieilli ou d'ardoises, ainsi que les rénovations entraînant le changement d'un pan complet de la toiture.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides.

Les constructions entièrement recouvertes d'une toiture terrasse ne sont autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Sauf inscription graphique sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme et secteurs soumis au risque d'inondation, la clôture doit être réalisée :

- soit sous la forme d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur comprise entre 1,50m minimum et 1,80m maximum ;
- soit sous la forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint ou de lisses horizontales. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,60m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,20m. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.5 : Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

ARTICLE Us.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;
- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 70m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce et artisanat	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m ² de SHON
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement

ARTICLE Us.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**13.1. Dispositions générales**

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100m² de terrain non bâti.

Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et devront être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts, il est possible d'appliquer un coefficient de pondération pour le calcul du pourcentage des espaces verts.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures et dalles végétalisées et murs végétalisées	0,5

13.2. Dispositions particulières

Dans une bande de 40m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des quais des Tilleuls et Etienne Lallia, au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Au-delà de la bande de 40m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des quais des Tilleuls et Etienne Lallia, au moins 80% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE Us.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uv

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **Uv** correspond à la zone d'urbanisation ancienne du Mée-sur-Seine et se caractérise par des constructions implantées à l'alignement des voies ou, si ce n'est le cas, par la présence de murs de remplacement.

Cette zone est concernée par le risque suivant : retrait/gonflement des argiles.

ARTICLE Uv.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- reconstructions à l'identique en cas de sinistre,
- installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que leur SHON n'excède pas 600m².

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

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m ;

- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE Uv.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Le réseau doit être séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

ARTICLE Uv.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uv.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la nouvelle construction s'implante en continuité d'un bâtiment situé en recul de l'alignement ;
- si la nouvelle construction correspond à une extension d'un bâtiment situé en recul à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles;
- si la continuité urbaine est maintenue par la réalisation d'un mur de clôture tel que défini à l'article Uv.11 et dans ce cas précis, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- si la continuité urbaine est maintenue par l'édification d'un bâtiment à l'alignement des voies et dans ce cas précis, les constructions doivent être implantées en second rang, avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uv.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative latérale, celui-ci sera au moins égal à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.

Au-delà de la bande de 20m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions peuvent s'implanter sur 1 limite séparative latérale ou en retrait des 2 limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, celui-ci doit être au moins égal à 3m dans le cas d'une façade aveugle et à 6m si la façade est percée de baies

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter en retrait de 6m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE Uv.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE Uv.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage.

Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent atteindre 12m au faîtage.

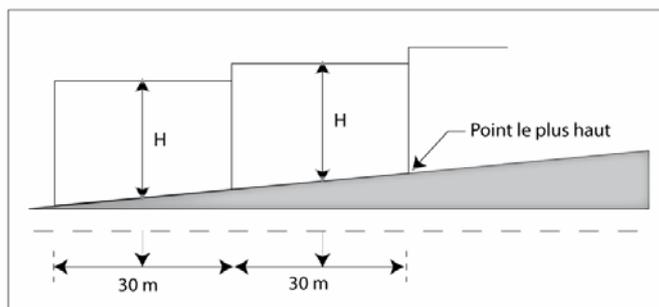
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE Uv.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le plus grand linéaire de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à une ou 2 pentes comprises entre 30° et 45°, pouvant comprendre des parties en terrasse, en élément de liaison entre 2 bâtiments à toiture à pente.

Les toitures de toutes les constructions doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises, ainsi que les rénovations entraînant le changement d'un pan complet de la toiture.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides et avoir des pentes de toiture différentes de celles énoncées ci-dessus.

Les constructions entièrement recouvertes d'une toiture terrasse ne sont autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Sauf inscription graphique sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, lorsque les constructions s'implantent en recul, la continuité urbaine doit être rétablie par l'implantation d'une clôture réalisée :

- soit sous la forme d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur comprise entre 1,50m minimum et 1,80m maximum,
- soit sous la forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.5 : Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

ARTICLE Uv.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction à vocation d'habitat, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;
- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 70m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce et artisanat	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m ² de SHON
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement

12.3 : Pondération possible

Les normes de stationnement peuvent être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située entre 200m et 400m d'une gare RER ;
- de 10% dans le cas d'une unité foncière située entre 400m et 600m d'une gare RER.

ARTICLE Uv.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100m² de terrain non bâti.

Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement).

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, il est possible d'appliquer un coefficient de pondération pour le calcul du pourcentage des espaces verts de pleine terre.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures et dalles végétalisées et murs végétalisés	0,5

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE Uv.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AUm

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **1AUm** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte. Elle est constructible dès l'approbation du PLU sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble exclusivement et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone est concernée par les risques suivants : retrait/gonflement des argiles, canalisation de gaz.

ARTICLE 1AUm.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- constructions situées à moins de 10m de la lisière d'un espace boisé classé d'une surface supérieure à 100ha.

ARTICLE 1AUm.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUm.1 sous réserve qu'elles soient réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- reconstructions à l'identique en cas de sinistre,
- installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que leur SHON n'excède pas 600m².

ARTICLE 1AUm.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;

- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

3.3 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 8m ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

ARTICLE 1AUm.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

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

Le réseau doit être séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Les conteneurs enterrés doivent être privilégiés.

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.6 : Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles pourront être raccordées au réseau de chaleur si l'unité foncière est desservie par celui-ci.

ARTICLE 1AUm.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUm.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 5m.

ARTICLE 1AUm.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales au moins égales à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies;
- soit en retrait d'une des 2 limites séparatives latérales au moins égales à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter en retrait de 6m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

ARTICLE 1AUm.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE 1AUm.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUm.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m au faîtage ou à l'acrotère, y compris pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

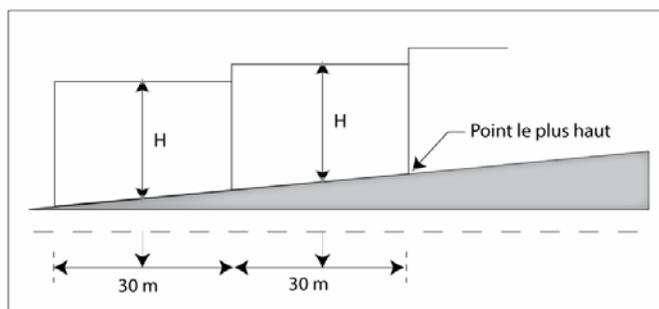
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE 1AUm.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le plus grand linéaire de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à une ou 2 pentes comprises entre 30° et 45°, pouvant comprendre des parties en terrasse, en élément de liaison entre 2 bâtiments à toiture à pente.

Les toitures de toutes les constructions doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises, ainsi que les rénovations entraînant le changement d'un pan complet de la toiture.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides.

Les toitures terrasses sont admises.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80m sauf contraintes techniques ou dans le cas de limites végétales.

Les clôtures peuvent prendre la forme de haies végétales, doublées ou non d'un grillage surmontant un mur de soubassement qui ne peut dépasser une hauteur de 40cm.

Les piliers des clôtures doivent être de proportion discrète.

L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.5 : Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

ARTICLE 1AUm.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;
- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 70m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce et artisanat	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m ² de SHON
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement

12.3 : Pondération possible

Les normes de stationnement peuvent être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située entre 200m et 400m d'une gare RER ;
- de 10% dans le cas d'une unité foncière située entre 400m et 600m d'une gare RER.

12.4 : Stationnement des deux-roues et des poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1,5% minimum de la SHON pour les constructions de plus de 300m ² de SHON
Bureau, artisanat, commerce	1% minimum de la SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en fonction des besoins, en tenant compte des caractéristiques du projet.

ARTICLE 1AUm.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100m² de terrain non bâti.

Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement).

ARTICLE 1AUm.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AUp

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **1AUp** est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat pavillonnaire. Elle est constructible dès l'approbation du PLU sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble exclusivement et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone est concernée par le risque suivant : retrait/gonflement des argiles.

ARTICLE 1AUp.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie,
- constructions à usage de bureaux et de services,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'hébergement hôtelier,
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt,
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- constructions situées à moins de 10m de la lisière d'un espace boisé classé d'une surface supérieure à 100ha.

ARTICLE 1AUp.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUp.1 sous réserve qu'elles soient réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- reconstructions à l'identique en cas de sinistre,
- installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que leur SHON n'excède pas 600m².

ARTICLE 1AUp.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;

- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE 1AUp.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

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

Le réseau doit être séparatif.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Les conteneurs enterrés doivent être privilégiés.

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.6 : Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles pourront être raccordées au réseau de chaleur si l'unité foncière est desservie par celui-ci.

ARTICLE 1AUp.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUp.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement futur des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 5m.

ARTICLE 1AUp.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égales à 3m dans le cas d'une façade aveugle et 6m si la façade est percée de baies.;

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter en retrait de 6m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

ARTICLE 1AUp.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m.

ARTICLE 1AUp.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUp.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent atteindre 12m au faîtage.

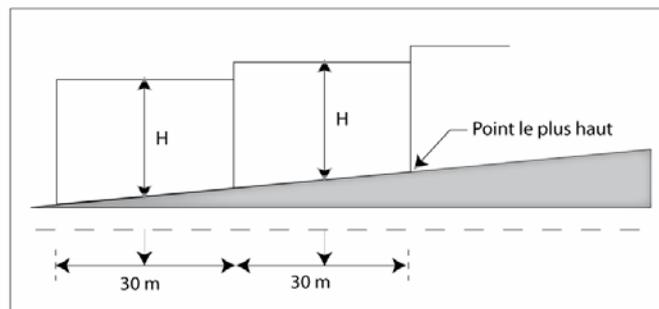
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE 1AU^p.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le plus grand linéaire de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Les toitures des constructions principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à une ou 2 pentes comprises entre 30° et 45°, pouvant comprendre des parties en terrasse, en élément de liaison entre 2 bâtiments à toiture à pente.

Les toitures de toutes les constructions doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises, ainsi que les rénovations entraînant le changement d'un pan complet de la toiture.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides.

Les toitures terrasses sont admises.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Dispositions générales

L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les piliers des clôtures doivent être de proportion discrète.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80m sauf contraintes techniques ou dans le cas de limites végétales.

Les clôtures peuvent prendre la forme :

- soit de haies végétales, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ;
- soit sous forme d'un grillage.

11.5 : Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

ARTICLE 1AUp.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 : Règles générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement, celle-ci doit être couverte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,40m ;
- Dégagement : 6 x 2,40m ;
- Soit une surface moyenne de 26m² par emplacement, dégagement compris.

12.2 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place pour 70m ² de SHON
Bureau	1 place pour 30m ² de SHON
Commerce et artisanat	1 place pour 100m ² de SHON puis 1 place par tranche de 50m ² de SHON supplémentaire
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 40 chambre puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m ² de SHON
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement

12.3 : Pondération possible

Les normes de stationnement peuvent être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située entre 200m et 400m d'une gare RER ;
- de 10% dans le cas d'une unité foncière située entre 400m et 600m d'une gare RER.

12.4 : Stationnement des deux-roues et des poussettes

Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1.5% minimum de la SHON pour les constructions de plus de 300m ² de SHON
Bureau, artisanat, commerce	1% minimum de la SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	Les normes de stationnement doivent être définies en fonction des besoins, en tenant compte des caractéristiques du projet.

ARTICLE 1AUp.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100m² de terrain non bâti.

Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement).

ARTICLE 1AUp.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AU**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone 2AU est une zone actuellement boisée non desservie par les équipements publics et constituant une réserve foncière sur laquelle peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification ou une révision simplifiée du PLU à l'occasion de laquelle un règlement sera établi.

Cette zone est concernée par les risques suivants : retrait/gonflement des argiles, canalisation de gaz.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2 sont interdites.

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

Seules sont admises les conditions et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 1m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **N** regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Cette zone N comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur Nh pouvant accueillir des constructions destinées à l'habitation,
- un secteur Ne pouvant accueillir des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée par les risques suivants : retrait/gonflement des argiles, canalisation de gaz, risque d'inondation.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***2.1. Dispositions générales***

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et l'aspect des lieux, les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt,

2.2. Dispositions particulières au secteur Nh

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30m² de SHON (dans la limite d'une seule extension possible) ;
- l'aménagement de surfaces habitables dans les volumes existants ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de constructions ou aménagements paysagers des espaces non construits ;
- les reconstructions à l'identique en cas de sinistre.

2.3. Dispositions particulières au secteur Ne

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol destinées aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sport ou de loisirs, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la gardiennage des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4. Dispositions particulières au secteur Ne – avenue des Courtilleiraies

En Ne, le long de l'avenue des Courtilleiraies uniquement, sont autorisées :

- l'extension mesurée des serres, répondant aux exigences d'une intégration paysagère réussie ;
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination des services publics ou d'intérêt collectif dédiés à la gestion des parcs et des jardins, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière.

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

3.1 : Voies existantes

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

3.2.1. Dispositions générales

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- s'intégrer au maillage existant ;
- permettre une bonne desserte du quartier ;
- être adaptée à l'importance et la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.2.2. Dispositions particulières

En secteur Ne uniquement, toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 8m.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement lorsque celui-ci existe.

Le réseau doit être séparatif.

En l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la commune.

4.3 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5 : Collecte des déchets

Les conteneurs enterrés doivent être privilégiés.

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

4.6 : Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles pourront être raccordées au réseau de chaleur si l'unité foncière est desservie par celui-ci.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières

Dans le secteur Nh uniquement, les extensions autorisées doivent être implantées dans le prolongement du bâti existant. Les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ne peuvent pas s'étendre sur l'alignement.

Dans le secteur Ne uniquement, les constructions autorisées doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

Dans le secteur Nh uniquement, les extensions autorisées doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Ne uniquement, les constructions autorisées peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égales à 6m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions particulières

Dans le secteur Nh uniquement, l'emprise au sol des extensions autorisées ne doit pas excéder 30m².

Dans le secteur Ne uniquement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 : Dispositions particulières

Pour le secteur Nh uniquement, les extensions ne doivent pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Pour le secteur Ne uniquement, les constructions autorisées, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect général

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdite.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.2 : Parements extérieurs

L'unité d'aspect des murs des constructions nouvelles doit être recherchée.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.3 : Toitures

En Nh uniquement :

Les combles et toitures des extensions autorisées dans le secteur Nh doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception par rapport à l'existant.

Les toitures des constructions principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à une ou 2 pentes comprises entre 30° et 45°, pouvant comprendre des parties en terrasse, en élément de liaison entre 2 bâtiments à toiture à pente.

Les toitures de toutes les constructions doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises, ainsi que les rénovations entraînant le changement d'un pan complet de la toiture.

Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés, de préférence, aux toitures.

11.4 : Clôtures

Les clôtures en zone inondable sont réglementées dans le PPRi.

11.5 : Les éléments de patrimoine bâti remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération.

12.2. Dispositions particulières

Dans le secteur Ne uniquement, les normes de stationnement concernant les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être définies en tenant compte des caractéristiques du projet et avec un minimum d'1 place pour 80m² de SHON.

Dans le secteur Nh uniquement, les besoins en stationnement doivent être définis en tenant compte des caractéristiques du projet, en cas d'aménagement de nouvelles surfaces habitables dans les volumes existants.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager de qualité.

Les constructions, aménagements et extensions autorisées doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Chaque arbre abattu doit être remplacé par la plantation de 2 arbres.

13.2. Dispositions particulières

En secteur Nh uniquement :

- les extensions autorisées doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes,
- les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement),

En secteur Ne uniquement :

- les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement),
- les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts pour au moins 70% de leur superficie (hors accès),
- des plantations d'arbres de hautes tiges et la création d'écran de verdure peuvent être demandées pour une meilleure insertion des constructions dans le paysage,
- 1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 200m² de terrain non bâti,
- les parcs de stationnement aériens et les aires de stockage doivent être dissimulés et prévoir un traitement paysager de qualité.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1. LE RISQUE INONDATION

La commune du Mée-sur-Seine est concernée par un risque inondation. Elle est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine entre Samoreau et Nandy, approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1URB n°182 du 31 décembre 2002. Ce PPRI constitue une servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

2. LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN DIFFERENTIELS LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le Mée-sur-Seine est concernée par un risque retrait gonflement des argiles : sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent et l'alternance sécheresse-réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant provoquer la fissuration de certaines constructions. L'essentiel du territoire communal est classé en aléa faible. Néanmoins, une grande partie des coteaux et du Village est concernée par un aléa moyen à fort.

La cartographie détaillée des zones d'aléas figure dans l'état initial de l'environnement du PLU et est également annexée au PLU.

3. RISQUES ASSOCIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES PAR CANALISATIONS ENTERREES

La commune du Mée-sur-Seine est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz.

Le tracé des canalisations de transport de gaz est repris sur le plan des servitudes d'utilité publique et figure de manière plus précise en annexe du PLU.

Pour toute information complémentaire, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRT gaz – Région Val de Seine
26, rue de Calais
75 436 PARIS CEDEX 09
(tel : 01.40.23.36.36)

4. NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements ;
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit ;
- de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Classement sonore des voies » présent en annexes du Plan Local d'Urbanisme.

L'arrêté fixant leurs dispositions est porté en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

TITRE 6 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France

Service régional de l'archéologie

98, rue de Charonne

75 011 PARIS

Tél. : 01.56.06.50.00

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser des aménagements, ouvrages ou travaux [...] peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

**TITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA
PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER
(ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME)**

L’article L.123-1-5-7° du Code de l’Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d’identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de trames hachurées et de numéros et les prescriptions qui s’y rattachent dans le présent document.

1. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un aplat orange et sont identifiés par un numéro.

Les numéros en gras repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d’intérêt local (en application de l’article L.123-1-5-7° du Code de l’Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l’article R.421-28 du Code de l’Urbanisme, la démolition totale ou partielle d’un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l’objet d’une autorisation préalable.

Les bâtiments publics :

N°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
1	Hôtel de ville 111 rue de la Lyve	<i>Bâtiment au cœur du Village, l’hôtel de ville prend place au cœur d’un vaste parc. Sa restructuration date de la seconde moitié du XXème siècle.</i>	
2	Eglise Notre-Dame de la Nativité 446 rue de l’église	<i>Construite à partir de 1889 et consacrée par l’évêque de Meaux le 24 juillet 1893; elle se trouve à l’emplacement de la précédente église, construite en 1771. Le retable du maître-autel porte un bas-relief en marbre blanc représentant le "Christ au tombeau visité par les Anges", copie du sculpteur Henri-Auguste Patey d’après un plâtre de son maître, Henri Chapu, originaire de la commune.</i>	

N°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
3	Ancien centre de loisirs 64 rue du Lavoir	<i>Vaste maison en pierre de base rectangulaire, caractérisée par un toit en ardoise à 4 pentes et des cheminées en briques. Elle fut construite en 1910 en face du bâtiment de l'hôtel de ville et accueillait un centre de loisirs. Aujourd'hui, elle accueille la restauration du groupe scolaire Lapierre.</i>	
4	Ruelle des Montgarnies	<i>Calvaire</i>	

Le bâti privé :

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
5	601 avenue Jean Monnet	<i>Ancien pavillon de chasse datant de 1898</i>	
6	240 rue de la ferme	<i>Pavillon construit en 1850, il est caractérisé par un toit à 4 pentes recouvert d'ardoises ; Le mur d'enceinte en meulière est de grande qualité.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
7	258 rue de la ferme	<i>Pavillon francilien classique construit en 1938, il est caractérisé par sa façade symétrique en pierres recouvertes d'un enduit naturel.</i>	
8	276 rue de la ferme	<i>Ensemble architectural construit en 1868. Les fenêtres horizontales lui confère un caractère moderne. Le mur de clôture est de grande qualité.</i>	
9	277 rue de la ferme	<i>Ancien corps de ferme construit en 1830. Les constructions en pierres apparentes forment un ensemble cohérent et vernaculaire.</i>	
10	563 rue de la Lyve	<i>Pavillon en meulière construit en 1850, c'est une construction francilienne typique.</i>	
11	481 rue de la Lyve	<i>Pavillon construit en 1912, sa composition ainsi que le mur de clôture sont représentatifs de son époque d'édification.</i>	
12	452 rue de la Lyve	<i>Pavillon en meulière construit en 1920, la construction est un exemple typique du pavillon francilien du début du XXème siècle.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
13	119 rue de l'église	<i>Résidence au style architectural atypique avec charpente et pierre apparentes, elle fut construite en 1925. Elle est représentative de l'architecture bourgeoise du début du XXème siècle.</i>	
14	139 rue de l'église	<i>Maison en meulière aux angles travaillés en pierre de taille, construit en 1900.</i>	
15	315 rue de l'église	<i>Maison de maître à base carrée, avec un toit en ardoise à 4 pentes, elle est entourée d'un vaste parc arboré. Elle fut construite en 1880.</i>	
16	431 rue de l'église	<i>Ensemble architectural remarquable en pierre de taille, construit en 1830.</i>	
17	474 rue de l'église	<i>Grande demeure en pierre de taille construite entre 1730-1850, entouré par un vaste parc arboré.</i>	
18	415 rue de l'église	<i>Ensemble architectural reprenant un style néoclassique, construit en 1880.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
19	324 rue Chapu	<i>Pavillon typique en meulière construit en 1890 (ancienne mairie).</i>	
20	228-248 rue Chapu	<i>Ensemble architectural de 4 pavillons identiques aux façades colorées, construit entre 1870 et 1890.</i>	
21	229 rue Chapu	<i>« Villa l'écureuil » Vaste demeure en meulière de taille et d'architectures exceptionnelles, avec charpente débordante et briques rouges, construite en 1914. Typique de l'architecture bourgeoise du début du XX^{ème} siècle.</i>	
22	214 rue Chapu	<i>Pavillon en pierre de taille et briques rouges construit entre 1870 et 1890</i>	
23	200 rue Chapu	<i>Pavillon en pierres apparentes, d'un style vernaculaire, construit en 1830</i>	
24	181 rue Chapu	<i>Pavillon en pierre de parement construit en 1900. le système constructif des « chiens assis » sont typique de la date de construction</i>	
25	830 rue Chapu	<i>Pavillon en pierres et briques construit en 1890, c'est une construction typique de la région francilienne.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
26	858 rue Chapu	<i>Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.</i>	
27	876 rue Chapu	<i>Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.</i>	
28	870 rue Chapu	<i>Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.</i>	
29	999-1003 Rue Chapu	<i>Ensemble architectural de plusieurs pavillons construits en 1904, il est représentatif des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.</i>	
30	977 rue Chapu	<i>Pavillon construit en 1904 caractérisé par une extension sur pignon qui crée une organisation sur cour.</i>	
31	958 rue Chapu	<i>Maison en pierre apparentes construites en 1890. La composition formée avec les murs de clôture (même traitement) donne de la qualité à l'ensemble.</i>	
32	Association village d'enfant 336 rue de l'église	<i>Maison de maître construite en 1920 dans un style classique, elle est entourée d'un vaste parc arboré.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
33	343 avenue des Courtilleraies	<i>Villa « les Charmettes », maison de maître en pierre de taille, construite en 1875, entourée d'un vaste parc arboré. Elle reprend un style néoclassique.</i>	
34	113 avenue des Courtilleraies	<i>Pavillon typique de la région en meulière construit en 1890.</i>	
35	847 rue Pipe-Souris	<i>Maison en pierres et briques apparentes, elle se caractérise par une ornementation de façade atypique et travaillée. Elle fut construite en 1945.</i>	
36	793 rue Pipe-Souris	<i>Maison bourgeoise en pierre à base carrée, avec un toit à quatre pentes, construite en 1880.</i>	
37	732 rue Pipe-Souris	<i>Maison de maître en pierre de tailles et d'architecture remarquable, construite en 1900.</i>	
38	571 rue Pipe-Souris	<i>Pavillon francilien typique, en pierres apparentes, construit en 1905.</i>	
39	560 rue Pipe-Souris	<i>Pavillon typique en pierres, il se caractérise par un niveau supplémentaire par rapport aux constructions similaires. Il fut construit en 1900.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
40	517 rue Pipe-Souris	<i>Ensemble architectural reprenant un style néoclassique, construit en 1900.</i>	
41	504 rue Pipe-Souris	<i>Pavillon construit en 1900, il se caractérise par sa composition de toiture et la présence d'un « fronton » d'entrée.</i>	
42	14 chemin des fours à chaux	<i>Pavillon en pierres apparentes construit en 1800. Son implantation fait que la construction s'ouvre sur la cour.</i>	
43	99 rue Aristide Briand	<i>Pavillon classique construit en 1850.</i>	
44	28 rue Chanteloup	<i>Ancien corps de ferme construit en 1896, son organisation sur cour est typique de ce modèle constructif.</i>	
45	32 rue Chanteloup	<i>Maison en pierre aux motifs architecturaux remarquables, elle fut construite en 1896.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
46	10-12 rue Jean Méchet	<i>Maison de ville en meulière construite en 1880, et dont une partie fut construite en 1700.</i>	
47	75 rue Jean Méchet	<i>Maison remarquable en pierres et briques jaunes, avec charpente apparente, construite en 1900. Construction type de l'architecture bourgeoise du début du XXème siècle.</i>	
48	202 rue Jean Méchet	<i>Maison typique en meulière construite en 1872.</i>	
49	73 rue Creuse	<i>Maison typique en meulière avec motifs architecturaux en façade, construit en 1900.</i>	
50	145 rue Creuse	<i>Maison typique en meulière avec motifs architecturaux en façade, construite en 1870.</i>	
51	5-23-33-39 chemin des Praillons	<i>Ensemble architectural remarquable de 4 maisons aux matériaux de parement (pierres apparentes) semblables construits en 1904, 1910 et 1930.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
52	140 rue du 8 mai 1945	<i>Pavillon en meulière typique construit en 1880.</i>	
53	421 route de Boissise	<i>Ancien pavillon construit en 1942.</i>	
54	228 route de Boissise	<i>Ancienne bâtisse construite en 1927</i>	
55	10 quai Etienne Lallia	<i>Vaste demeure construite en 1880, élément d'une composition classique et ordonnée.</i>	
56	38 quai Etienne Lallia	<i>Communément appelée « villa le perchoir » par sa position privilegiée par rapport à la Seine, cette demeure remarquable est construite en 1909 par la famille Lallia qui donnera par la suite son nom au quai.</i>	
57	144 quai Etienne Lallia	<i>Maison de ville en meulière construite en 1880. S'ouvrant sur cour, le mur de clôture est constitutif de la composition.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
58	182 quai Etienne Lallia	<i>Vaste demeure bourgeoise à base carrée construite en 1925.</i>	
59	306 quai Etienne Lallia	<i>Maison de maître aux toits mansardés, mêlant pierre et brique rouge, construite en 1895.</i>	
60	464 quai Etienne Lallia	<i>Maison de ville classique construite en 1880.</i>	
61	476 quai Etienne Lallia	<i>Maison de ville construite en 1900.</i>	
62	140 quai des Tilleuls	<i>Maison bourgeoise en pierre de taille et d'architecture remarquable, élément caractéristique de sa typologie architecturale, construite en 1875.</i>	
63	246 quai des Tilleuls	<i>Maison en pierre construite en 1890.</i>	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
64	338 quai des Tilleuls	<i>Maison en meulière et pierre construite en 1867.</i>	
65	432 quai des Tilleuls	<i>Maison de maître d'architecture remarquable, elle fut construite en 1910. Elle se distingue par la présence importante des ouvertures et la composition du jardin avant.</i>	
66	565 avenue du Marché Marais	<i>Ancien corps de ferme transformé en maison de retraite privée</i>	

Les murs de clôtures

Les murs de clôtures à préserver sont représentés sur le document graphique par un liseré bleu.

Bien qu'elles soient le premier témoin du soin que l'on apporte à sa propriété, les clôtures peuvent être facilement oubliées et négligées. Repères de la continuité bâtie, alignement rythmé animant les rues des espaces résidentiels, elles jouent également un rôle dans le paysage végétal du Mée-sur-Seine et plus particulièrement du village. La création astucieuse et l'entretien de cet élément bâti constituent un acte à part entière de valorisation de l'image communale et de son patrimoine.

Nom / Adresse	Commentaire	Photo
Mur en pierre	Rue Montgarnie, Rue de la Ferme, rue de l'église, Rue de la Lyve Route de boissise, Rue Chapu, Rue Pipe Souris, Rue Chanteloup	 <p>Rue de la Lyve</p>  <p>Quai des tilleuls</p>

Nom / Adresse	Commentaire	Photo
		 <p>Rue pipe souris</p>
		 <p>Rue Montgarnie</p>
		 <p>Rue de la ferme</p>
		 <p>Rue de l'église</p>
		 <p>Avenue Charles de Gaulle</p>

2. LES ELEMENTS VEGETAUX REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en deux catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs parcs et les alignements d'arbres à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

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

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont totalement interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.
Secteurs parcs	Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ; les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.
Les alignements d'arbres existants ou à créer	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Les secteurs parcs

Le PLU fait apparaître les secteurs parcs sur le document graphique par le biais d'une trame hachurée de couleur verte.

Nom	Localisation
Square	Rue du Bois Guyot
Espace paysager en bordure de la voie ferrée	Rue de la Noue
Parc de Meckenheim	De part et d'autre de l'avenue de l'Europe
Coulée verte et son futur prolongement	Entre la rue Chapu et la route de Boissise et sur une partie du lieu-dit La Métairie

Les alignements d'arbres existants ou à créer

Le PLU fait apparaître les alignements d'arbres existants ou à créer sur le document graphique par le biais de ronds verts.

Nom	Localisation
Promenade plantée	Quai des Tilleuls et quai Etienne Lallia
Alignement d'arbres	Rue du 8 mai 1945
Alignement d'arbres	Au croisement du chemin des Praillons et de la ruelle Montgarnie