

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAIN

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Il s'agit du centre aggloméré existant, situé au lieu dit: "Germigny", qui regroupe la partie la plus ancienne du bourg, affecté essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et des services qui en sont le complément.

Il présente une densité de constructions édifiées en ordre continu de part et d'autre des rues, ou groupées autour de cours communes ou privées, et mises en valeur par un traitement végétal soigné.
Ces caractéristiques architecturales de centre traditionnel de style briard doivent être maintenues et renforcées, ainsi que l'activité, les aménagements, ...; afin que le vieux bourg reste la locomotive de son développement dans un cadre de vie harmonieux et de qualité.

Une partie de cette zone est soumise à des risques d'inondation de type B, et, de ce fait, l'utilisation du sol y est soumise à des règles particulières.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 Rappels:

Il est rappelé que lorsqu'un POS est opposable:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-2. du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2. du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2. du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, dans les espaces boisés classés, en application de l'article L. 130-1. du code de l'urbanisme.

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises:

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines .
- Les constructions à usage hôtelier, agricole, et de gîte rural.
- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées.

3 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation les constructions ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du Projet de Protection des Zones Inondables de la Marne, qualifié de Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) en application de l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB n° 95 du 7 décembre 1994 et de l'arrêté préfectoral modificatif 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995:

1°) Prescriptions applicables à toutes les zones inondables

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine:

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en oeuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs, les sous-sois sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2°) Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux:

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées et notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire,
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,
- les réparations effectuées sur le bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3°) Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence

a) dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le schéma directeur de la Région-Ile-de-France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 1 ci-dessus.

b) dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le schéma directeur de la Région-Ile-de-France peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation:

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages, et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique N° 3.3 (du P.S.S. qui vaut P.P.R.) , les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote N.G.F. d'inondation de 1955, fixée par les services compétents, et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous

réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en oeuvre par le pétitionnaire.

Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

- Les constructions à usage d'artisanat, bureaux, commerces, services, à condition que:
 - + les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone
 - + elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune
- L'aménagement, la réhabilitation, ou l'extension des constructions qui ne respecteraient pas les dispositions des articles .5, .6, .9, .14 du présent règlement pourront être admises à condition qu'il s'agisse de constructions existantes à usage d'habitation, ou de permettre la création d'annexes de moins de 20 m² de SHOB (garage, abris de jardin,...).
- La reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la limite de la surface hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les installations ou dépôts classés ou non, au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en sont le complément (y compris les dépôts d'hydrocarbures).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2. s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les garages collectifs à condition qu'ils se situent dans un bâtiment fermé.
- Concernant la protection des éléments de paysage identifiés aux plans graphiques:
 - + "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'état". (Se reporter aux prescriptions de l'article 13 de la zone, concernant les "alignements de tilleuls à protéger" bordant l'Allée de l'Eglise, le début de la rue de l'Eglise, ainsi que le Séquoia de la résidence de l'Eglise comme "Arbre à protéger en isolé").
 - + "Les quartiers et monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée", selon l'article L.430-1. du code de l'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1. (Se reporter aux prescriptions de l'article 11 de la zone concernant les "monuments à protéger ou à mettre en valeur", à savoir: l'église Saint Barthélémy, la fontaine publique Cour Menessier et "les murs de clôture anciens à protéger".

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappels:

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UA1 est interdit, et notamment:

- les constructions à usage industriel, et d'entrepôts commerciaux;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4. et 5. du Code de l'Urbanisme;
- l'ouverture de terrain de camping et de caravanes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1. à 4. du Code de l'Urbanisme;
- les stockages d'ordures ménagères, déchets matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains, soumis à autorisation au titre des installations classées;
- les dépôts et stockages de matériaux à l'air libre.
- les sous-sols sont interdits dans le périmètre des zones inondables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Prescriptions de protection des sentiers et chemins repérés au plan graphique:

Afin de conserver et protéger les sentes qui font la particularité de certains vieux villages ruraux de Brie, traversés par ces passages piétons typiquement étroits, la Sente des Chanvres et la Sente en impasse (en face du n° 35 de l'Allée de l'Eglise) sont soumises aux dispositions de l'article R. 123-18 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :

"2° Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables...".

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable :

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

2 Assainissement :

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le dit réseau.

En l'absence d'un tel réseau les eaux pluviales devront être collectées et rejetées dans un puisard sur le terrain propre à l'opération. Tout rejet sur la voie publique est interdit, de même que tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

3 Réseaux électriques et téléphoniques :

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public. Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, ils devront être enterrés, sur les parcelles et sur les voies.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains existants et ceux en cas de division ne donnant pas lieu à lotissement devront présenter une superficie d'au moins 300 m² et une façade sur voie de desserte au moins égale à 7 m.

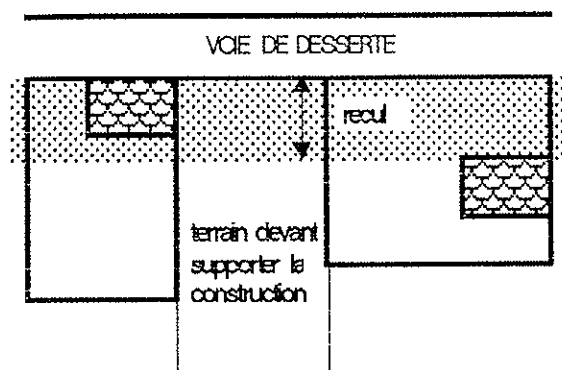
Les parcelles d'un lotissement (au sens de l'article R. 315.1 à 7) doivent présenter une superficie au moins égale à 500 m² et une façade sur voie de desserte au moins égale à 10 m.

Il n'est pas fixé de caractéristiques de terrains:

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- aux équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- aux annexes de moins de 20 m².

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées:



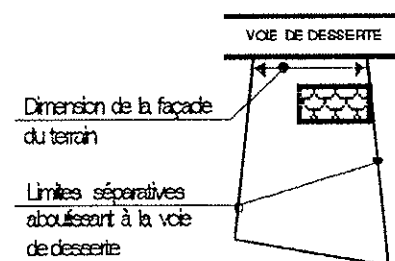
- soit à l'alignement des voies de desserte existantes, ou à créer.
- soit avec un recul qui s'harmonise avec l'implantation des constructions existantes voisines, notamment en front bâti sur rue, en respectant le croquis ci-joint (hormis en cas d'impossibilités techniques)
- soit au delà d'une bande de 20 ml par rapport à la voie de desserte.

En cas d'implantation en retrait: la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture (dont l'aspect est défini à l'article UA11).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
- aux équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- aux annexes de moins de 20 m².

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Dans une bande de 20 mètres par rapport à la voie de desserte:

Si la façade sur voie de desserte est inférieure à 7 m, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives,

Si la façade sur voie de desserte est comprise entre 7 et 16 m les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative,

- Si la façade sur voie de desserte est supérieure à 16 m, les constructions doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives, ou sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas d'implantation au delà de la bande des 20 mètres: Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, à l'exception des constructions sans percement sur les limites séparatives, auxquelles il n'est pas fixé de règle.

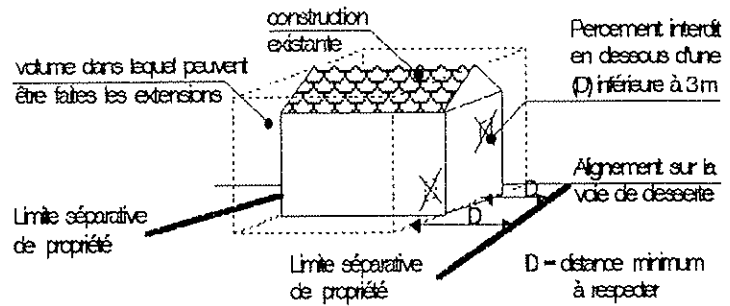
En cas d'implantation en retrait, les constructions devront observer les marges de reculement suivantes:

- un minimum de 4 mètres si la construction comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail (hormis les pièces secondaires: WC, salle de bains, cage d'escalier,...).

- un minimum de 3 mètres, dans le cas contraire.

Les annexes affectées ni à l'habitation, ni à une activité: doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux extensions situées en prolongement d'une construction existante à usage d'habitation, à condition que cette extension, sans percement sur les limites séparatives, ne réduise pas la distance minimum (D) observée par la construction existante par rapport aux limites séparatives, c'est à dire dans la zone dont le principe est figuré au plan ci-contre.



Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement des constructions existantes, sans percement sur les limites séparatives
- aux équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

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

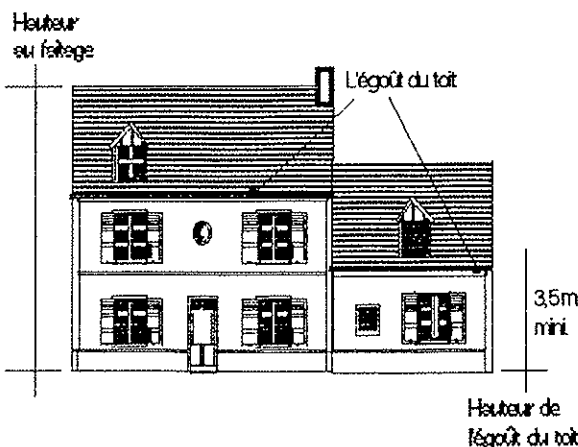
Toutefois, cette emprise pourra être portée à 70% si la construction a un usage principalement d'activité autre que l'habitat est autorisée à l'article UA1.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol:

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- aux équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- aux annexes de moins de 20 m².

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 12 m. Toutefois la surélévation des constructions existantes ne doit pas dépasser 9 m.



Cette hauteur sera mesurée depuis le point le plus élevé du bâtiment, (cheminées et autres superstructures exclues) jusqu' au point le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment.

Sur la voie de desserte, les constructions principales devront avoir le plus grand linéaire de l'égoût du toit, à au moins 3,5 m du sol naturel, considéré dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois, ces règles de hauteur ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- aux aménagements, réhabilitations et reconstructions des constructions existantes qui dépassent la hauteur totale de 12m
- aux équipements collectifs d'infrastructure ou superstructure.
- aux annexes de moins de 20 m².

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Rythme et composition de façades:

La volumétrie générale des constructions doit présenter une simplicité de conception. Les proportions, caractéristiques, et couleurs conféreront une unité de conception et un caractère en harmonie aux maisons typiquement briardes de cette partie du vieux bourg.

Prescriptions de protection des éléments de paysage architecturaux identifiés au plan graphique en "Monuments à protéger ou à mettre en valeur":

L'église Saint Barthélémy, et la fontaine publique Cour Menessier repérés aux documents graphiques seront préservés au maximum et devront être restaurés en respect de leur architecture d'époque.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, constituées d'un ou plusieurs éléments de deux à quatre pentes, ou conique, comprises entre 40° et 50°, sans débord sur pignons, ni tuiles de rives. Cependant des pentes à partir de 35 ° peuvent être autorisées pour les toitures existantes et leur extension).

Par ailleurs, les annexes pourront avoir une toiture à une seule pente pouvant descendre jusqu'à 25°, à condition de ne pas créer de rupture d'inclinaison sur une même pente (en dehors d'un coyau de 1 m maximum).

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite (avec un minimum de 25/m²), ou de tuiles mécaniques petits moules en terre cuite sans côtes verticales ou d'ardoises naturelles.

Lucarne à la capucine

En façade sur la voie d'accès principale:

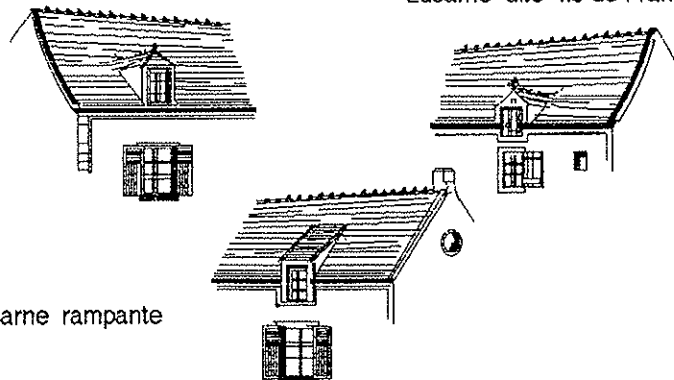
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures de proportions verticales constituées de lucarnes, ou châssis de toit de dimension inférieure à 60/100, qui devront être encastrés et ne pas déborder de la toiture).

- Le nombre des châssis de toit ne pourra pas être supérieur au nombre de lucarnes qui seront traditionnelles, soit : à la capucine, rampantes, ou "Ile de France", de 40 à 50° de pentes, ou de style d'époque, sauf pour les façades perpendiculaires à l'alignement.

Discrètes et disposées avec parcimonie, leur nombre pourra être limité ou imposé.

Lucarne rampante

Lucarne dite "Ile de France"



Les maçonneries de toit: ruellées, crêtes et embarrures de faîtières, arêtières, enduit de cheminée ..., seront réalisées au mortier de couleur blanc (plâtre, mortier de ciment blanc et, ou chaux blanche) pour souligner les formes du toit et des lucarnes.

Parements et ravalements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les enduits ou parements de pierres naturelles des constructions briardes (conseillant l'utilisation des enduits au mortier de chaux).

Les briques seront de couleur exclusivement rouge, en respect d'un autre aspect des maisons Briardes: "la nervure de brique" qui souligne les encadrements d'ouvertures, les chaînes d'angle, ... (à l'exclusion des appuis de fenêtres).

Les auvents, balcons, grilles ou rampes dans les modes complexes, ..., étrangers à la région, et qui ne s'intègrent pas et nuisent à l'unité du bâti de caractère briard, sont proscrits sur les façades visibles depuis la voie d'accès principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses,...) est interdit. Les imitations de matériaux: fausses pierres, faux bois, etc, sont interdits, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- Nature des parements et ravalements:

Les constructions présenteront de préférence des parements et ravalements:

- + en pierres naturelles soit: * "beurrées à pierre vue", de sorte que les pierres n'apparaissent qu'à peine, par rapport à l'enduit gratté ou brossé.
- * en appareillage irrégulier de pierres naturelles plutôt plates, jointoyées en léger retrait
- + en enduit soit:
 - * au plâtre lissé
 - * au mortier : . taloché, taloché gratté, ou brossé
 - . crépi à la "tyrolienne"
 - . badigeonné aux laits de chaux soit blanc ou teinté en ocre jaune ou rouge, ou vieux rose.

Les enduits et revêtements: bruts de protection, écrasés, ribés, jetés à la truelle et plastiques sont proscrits.

Les colombages à pans de bois (même vitrés), ainsi que les ossatures en bois pourront être autorisés en habillage apparent.

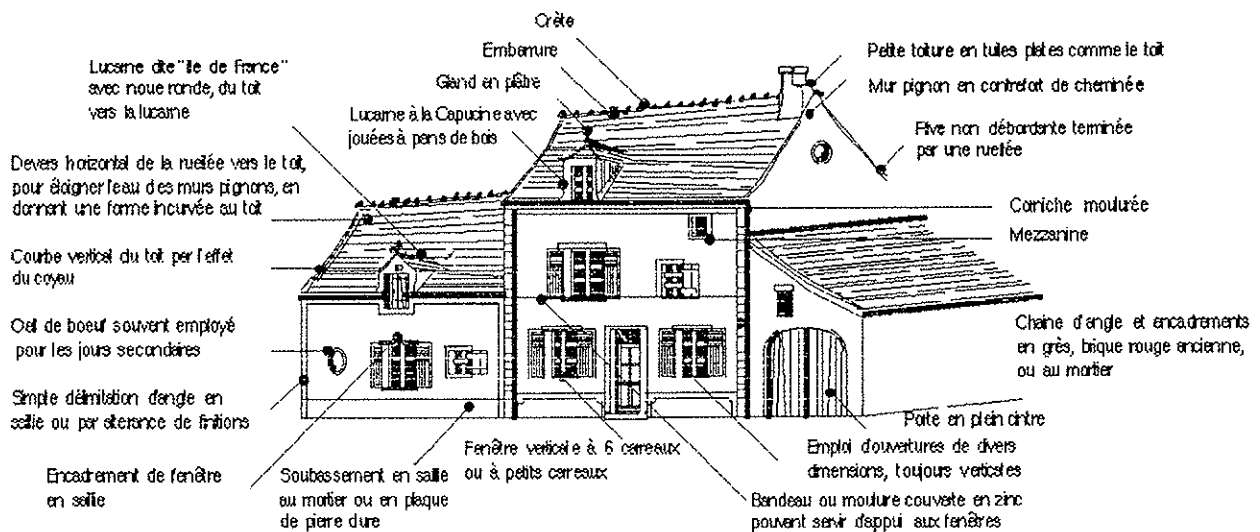
- Nature des finitions:

Les corniches, bandeaux, encadrements des ouvertures, chaînes d'angles, soubassements, ... seront conservés si possible et restaurés dans le respect de leurs détails architecturaux briards.

En façade sur la voie d'accès principale, les constructions à usage d'habitation devront présentées au moins, des finitions d'encadrement au niveau: des ouvertures, et ou des soubassements, et ou des chaînes d'angles, avec de préférence une largeur de:

- + 10 à 20 cm pour les ouvertures,
- + 5 à 15 cm en partie haute des soubassements, ou sur la hauteur totale (facultatif dans le cas de soubassements appareillés),
- + 15 à 45 cm pour les chaînes d'angles .

Ces finitions d'encadrement seront marquées par un enduit en saillie, ou sur un même plan par alternance des finitions de parements et ravalements préconisées, ou par des pierres de taille ou briques rouges appareillées.



Percements

- Proportions et organisation des ouvertures:

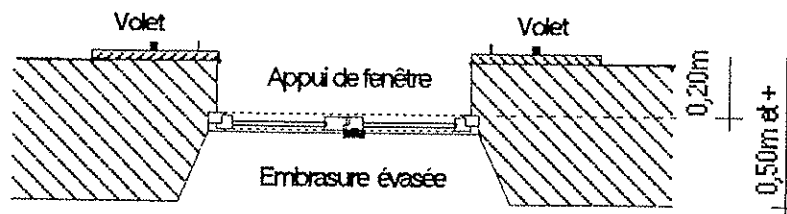
Les ouvertures de l'ensemble, y compris celles du toit, respecteront les proportions verticales beaucoup plus hautes que larges du patrimoine briard, de préférence autour d'un coefficient de 1,6 (facultatif pour les portes de garages, ainsi que pour les ouvertures secondaires horizontales des sous-sols non-perçues depuis la voie d'accès principale).

Le nombre de rangées verticales d'ouvertures principales et éventuellement de lucarnes sera organisé en rapport avec la longueur de la composition générale de l'habitation. Ce nombre se rapprochera de préférence pour une façade de:

- + 4 à 6 m: de 2 rangées verticales d'ouvertures principales (et 2 ou 3 fenêtres, 1 seule lucarne)
- + 6 à 10 m: de 3 rangées verticales d'ouvertures principales (et 4 ou 5 fenêtres, 1 ou 2 lucarnes)
- + 10 à 20 m: de 4, 5, 6 rangées verticales d'ouvertures principales (et 2 ou 3 lucarnes, voir 4 pour 20 m)

- Emplacement des ouvertures:

Les menuiseries des ouvertures (fenêtres, portes, oeil de boeuf,... hormis celles des lucarnes) devront être placées au alentour de 20 cm du nu extérieur (facultatif pour les portes de garages à vantaux).



- Composition des menuiseries:

+ Les fenêtres et volets:

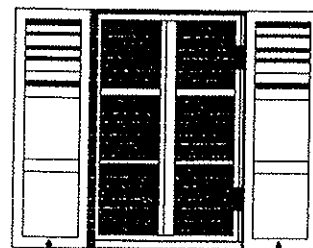
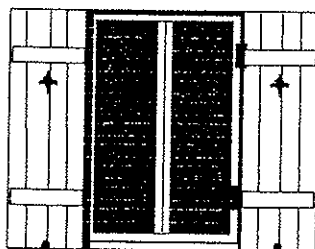
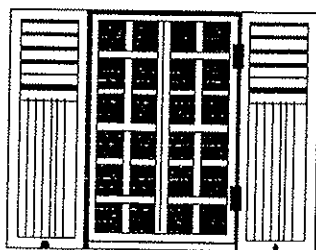
Les fenêtres perçues depuis la voie d'accès principale devront être:

* composées de menuiseries à "gros bois" (6 carreaux le plus souvent, voire de 4 à 8), ou à "petits bois" (petits carreaux).

* accompagnées de volets à 1 ou 2 vantaux pleins ou persiennés, de préférence en respect des modèles ci-dessous constitués soit:

- de planches verticales de largeurs variables, assemblées par deux ou trois barres horizontales, bien chanfreinées, sans " Z " (barres écharpes diagonales)
- d'un cadre délimitant: un ou plusieurs panneaux pleins, un planchetage vertical ou un rainurage vertical
- de persiennes, de préférence arasées à la Française (lames des persiennes à bords droits et non arrondis à l'Américaine).

Les volets à vantaux sont facultatifs sur les façades arrières des constructions depuis la voie d'accès principale, et pour les petites ouvertures inférieures à 60/130.



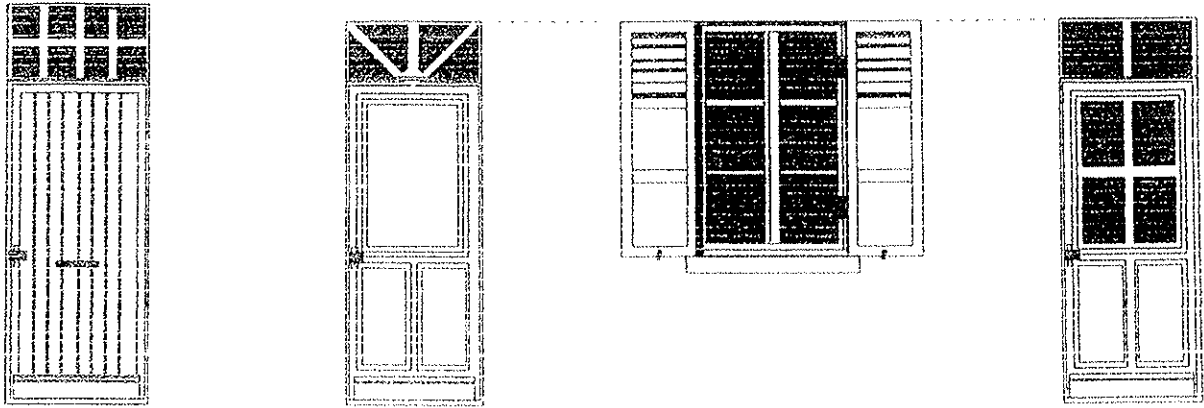
- Fenêtre à petits carreaux.

- La fenêtre à vantaux nus qui donne l'apparence de trou noir dans la façade est exclue sur les façades perçues depuis la voie d'accès principale.

- Fenêtre à "gros bois" composée de 6 carreaux.

+ Les portes:

Les portes de proportions verticales seront constituées de menuiseries d'éléments verticaux, de préférence pleines et qui pourront être accompagnées en partie haute d'un vantail à 4, 6 ou 9 carreaux, ou d'une imposte.



Les portes fenêtres sur les façades perçues depuis la voie d'accès principale seront composées d'un soubassement au alentour de 70 à 80 cm

Les portes de garages ou d'annexes seront constituées de planchetage vertical, ou d'éléments verticaux de tons unis.

Ces règles de **toitures**, **nature de finitions**, et **percements** pourront ne pas s'appliquer:

- aux constructions situées à l'arrière de la construction principale, et ou non perçues depuis la voie d'accès principale, à savoir:
 - * aux abris de jardin de construction légère de moins de 20 m², qui cependant devront utiliser (en dehors des prescriptions de couverture) uniquement la tôle bac acier fond plat, laqué (brun tuile, bleu foncé, vert, blanc).
 - * aux annexes isolées qui respecteront cependant les règles de toitures à l'exception de pentes de toiture autorisées à partir de 25 °
 - * aux vérandas qui seront cependant composées de travées régulières verticales
- aux aménagements et extensions des constructions existantes afin de garantir l'harmonie générale
- aux bâtiments à usage de commerce, service, artisanat, qui devront s'en rapprocher le plus possible
- aux constructions à usage agricole, dont les hangars utiliseront cependant (en dehors des prescriptions de couverture) la tôle bac acier fond plat laqué (brun tuile, bleu foncé, vert, blanc) ou la tôle ciment.
- aux équipements collectifs.

Couleur des enduits et peintures extérieures

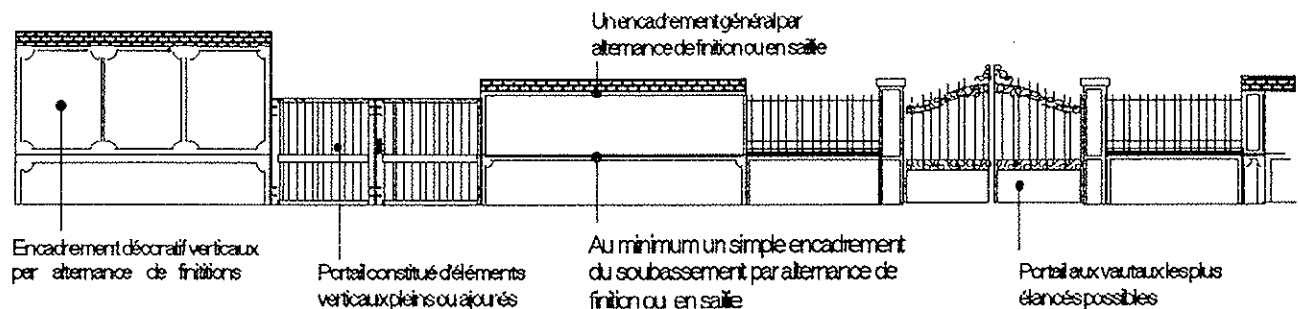
Les enduits extérieurs seront choisis dans la gamme des teintes blanches, ton pierre locale, "ocre jaune ou rouge", caractéristiques du patrimoine Briard, auxquelles peuvent être ajoutées la variante vieux rose, et le gris uniquement pour les soubassements.

Les peintures extérieures des portes, fenêtres, volets, portails, seront choisis dans la palette suivante, regroupant les numéros RAL de référence (et accepteront l'emploi des lazures bois):

COULEUR DE BASE	REFERENCE N° RAL (du clair au foncé)
BLANC-NOIR	Autorisés sans référence
BEIGE	1013, 1015, 1014, 1001, 1002
GRIS	7047, 7035, 7040, 7001, 7046, 7031, 7015
VERT	6019, 6021, 6011, 6000, 6002, 6028, 6005, 6004, 6009
BLEU	5024, 5007, 5023, 5014, 5022
ROUGE	3003, 3004, 3005, 3011
BIFAIN	8001, 8003, 8007, 8011, 8015, 8017

Clôture

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B, et délimités au document graphique N° 3.3, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux (voir prescriptions du P.I.G. Marne en rappels page 4 et 5).
- Les clôtures doivent présenter une simplicité de conception, interdisant la multiplicité des piliers (et la nature de ceux en béton préfabriqué), et les auvents d'entrées monumentaux.
- En bordure des voies et emprises publiques la clôture doublée ou non d'une haie sera constituée:
 - + d'un mur maçonné de 1,80 m, ou jusqu'à 2,50 m (s'il s'harmonise avec l'environnement local, ou à l'identique de l'existant), interdisant les murs en escalier de portion inférieure à 8 m.
 - + d'un mur de soubassement de 0,80 m à 1 m surmonté jusqu'à 1,80 m à 2 m d'éléments ajourés verticaux: en barreaudage métallique, ou lisses de bois ou PVC blanc, à claire-voie de 5 cm minimum.
 - + d'éléments verticaux n'excédant pas une hauteur totale de 1,60 m en: barreaudage, lisses de bois ou PVC blanc à claire-voie de 5 cm minimum, ou d'un grillage métallique plastifié à maille verticale posé sur potelets métalliques peints, comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses,...) est interdit, ainsi que les plaques de béton préfabriqué. Les imitations de matériaux naturels: fausses pierres, faux bois, matériaux reconstitués, etc, sont interdits.
- Les clôtures en limites séparatives, doublées ou non d'une haie, seront constituées d'un mur maçonné comme précité, ou de grillage métallique plastifié, n'excédant pas 2 m de hauteur totale posé sur potelets métalliques peints, comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 m.
- Les murs maçonnés présenteront la "nature des parements et ravalements" extérieurs des constructions principales et seront recouverts par les matériaux de couvertures définies précédemment, ou de chaperons de mur.
- Les faces des murs de clôtures perçues du domaine public (ou d'une cour commune) devront délimiter un soubassement au minimum par un encadrement en saillie, ou par alternance des finitions préconisées, de préférence entre 5 et 15 cm réalisé en ciment gris (hormis dans le cas de soubassements appareillés).



- Les portails seront constitués d'éléments verticaux (pleins ou ajourés comme précités) et présenteront des vantaux les plus élancés possible, en harmonie avec les proportions verticales de l'ensemble des ouvertures. Les portails constitués de grillage sont interdits, hormis les panneaux de clôture à maille verticale.

Prescriptions de protection des éléments de paysage architecturaux identifiés au plan graphique:

+ en "Murs de clôture anciens à protéger":

Les "Murs de clôture anciens à protéger" au fond de la place de l'église respecteront au minimum les prescriptions précitées, et seront de plus conservés et restaurés, en respect de leurs détails architecturaux, lorsqu'ils présentent des caractéristiques particulières du patrimoine briard au niveau: des enduits, faîtages, soubassements, modénatures,...

Dispositions diverses:

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées, ou non visibles depuis la voie.
- Les antennes paraboliques seront de préférence disposées le plus discrètement possible, de façon à ne pas être perçues depuis le domaine public ou d'une cour commune.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B, et délimités au document graphique N° 3.3.

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

Toutefois le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou extensions des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveau logement, ou réduction du nombre de places de stationnement existantes.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol pourront être interdits, s'ils ne correspondent pas à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain, ou s'ils sont sujet à des infiltrations. Leurs rampes d'accès ne doivent pas être perçues de l'environnement immédiat du domaine public (ou d'une cour commune), et ne doivent pas entraîner de déformations du trottoir en recherchant la plus grande planimétrie des profils d'écoulements.

Cette règle n'est pas applicable aux commerces.

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa:

Construction à usage de collectif:

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette.

Construction à usage d'habitation individuelle:

Il sera aménagé deux places de stationnement par habitation.

Constructions à usage de bureau ou de service:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette sera consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

Construction à usage d'activités:

Il sera créé une place de stationnement par 50m² de surface hors oeuvre brute.

Hôtels:

Il sera créé une place de stationnement pour:

- deux chambres d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférences...

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés sur au moins 40 % de leur superficie et comprendre un nombre d'arbres à haute tige d'au moins 1/200 m² de cette surface.

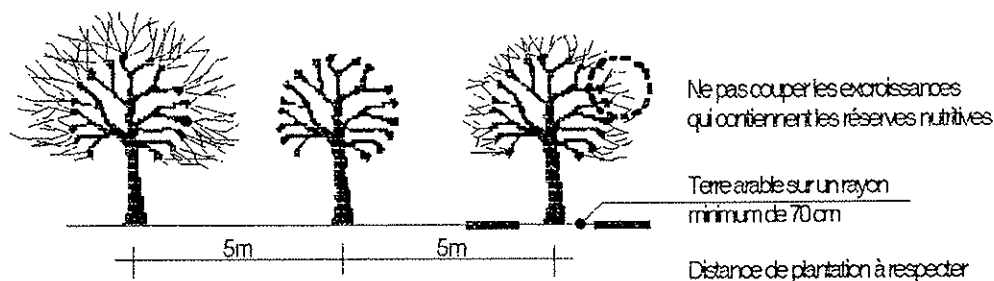
Prescriptions de protection des éléments de paysage naturels identifiés au plan graphique:

- en "Alignements de Tilleuls à protéger". La protection s'appliquera sur la préservation des alignements bordant l'Allée de l'Eglise, le début de la rue de l'Eglise, à savoir:

- + la préservation du genre et de l'espèce, pour garder l'unité de ces alignements de Tilleuls typiques de la Brie,
- + un rayon minimum de 70 cm de terre arable autour des troncs, pour éviter l'asphyxie du système racinaire,
- + le respect de la distance de plantation pour la replantation obligatoire des sujets défectueux ou manquants,
- + la pratique d'une taille, au moins tous les deux ans, selon la technique typique en Seine et Marne, dite sur "Tête de chat". Les excroissances des branches ainsi taillées contiennent les réserves nutritives de l'arbre et ne devront donc pas être coupées,

- + la taille des rejets sur les troncs, et la protection de ces derniers contre les chocs et blessures éventuelles,
- + la taille des arbres trop proches empêchant le développement naturel des sujets de ces alignements, etc.

Taille sur tête de chat



- en "Arbre à protéger en isolé". La protection s'appliquera sur la préservation du Séquoia de la Résidence de l'Eglise, à savoir:

- + la préservation du genre et de l'espèce considérés,
- + un rayon minimum de 70 cm de terre arable autour des troncs, pour éviter l'asphyxie du système racinaire,
- + la replantation obligatoire des sujets défectueux ,
- + un périmètre non planté (d'essences adultes dépassant 3 m), sur un rayon correspondant à la hauteur de l'arbre
- + si nécessaire, une taille douce par des spécialistes, afin de rajeunir la couronne en préservant sa forme libre,
- + la taille des rejets sur les troncs, et la protection de ces derniers contre les chocs et blessures éventuelles, etc.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

Si la construction comporte une activité professionnelle, le COS pourra être de 0,70 sans que le COS habitation ne puisse excéder 0,60.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol à:

- la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la limite de la surface hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.
- aux équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- aux annexes de moins de 20 m².

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans préjudice de respect des articles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement des C.O.S. fixés à l'article précédent pourra être autorisé:

- sur les propriétés situées à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une même voie, ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible la réalisation d'une surface de plancher hors oeuvre nette supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface de plancher hors oeuvre nette qui peut être construite est celle qui résulte de l'application de ces règles.

- lorsque son application à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation, ne permet pas d'édifier jusqu'à concurrence d'une surface développée de 140 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Le dépassement autorisé est soumis aux dispositions des articles L. 332.1 à 5 et R. 332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.