

## TITRE II

### CHAPITRE 2

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB

Cette zone regroupe deux secteurs situés aux lieux dits: "Les Buttes" et "Au Devant de l'Allée de la Pierre". Elle est essentiellement composée d'habitat individuel de densité moyenne, qui s'est réalisé progressivement.

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

##### ARTICLE UB1 - 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 lotissements, et ensembles de constructions groupées.

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

- Les constructions à usage d'artisanat non nuisant, bureaux, commerces, services, à condition que:
  - + ces constructions soient intégrées dans l'habitation du professionnel et dans la limite de 150 m2 de surface hors oeuvre nette consacrée à l'activité.
  - + 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
  - + les besoins en infrastructure (voirie, réseaux) ne soient pas augmentés
- 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 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.
- 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, ainsi que les deux Marronniers du carrefour du Calvaire identifiés comme "Arbre à protéger en isolé").

## ARTICLE UB2 - 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 UBI est interdit, et notamment:

- les constructions à usage industriel, agricole, de salles de spectacle, de dancing, d'entrepôts commerciaux;
- Les installations ou dépôts classés ou non, au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976;
- 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.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB3 - 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 UB4 - 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 UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructibles, les terrains existants et ceux en cas de division ne donnant pas lieu à lotissement devront présenter une superficie d'au moins 500 m<sup>2</sup> et une façade sur voie de desserte au moins égale à 10 m.

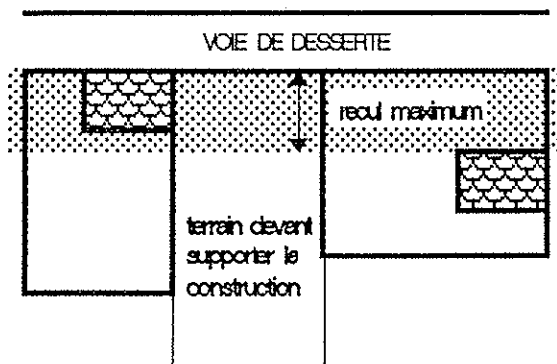
Les parcelles d'un lotissement (au sens de l'article R. 315.1 à 7) doivent présenter une superficie d'au moins 800 m<sup>2</sup> et une façade sur voie de desserte au moins égale à 15 m.

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 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront être implantées (en respect de la bande non constructible prévue au document graphique N° 3.2 en secteur UB, qui ne concerne cependant pas les annexes isolées):



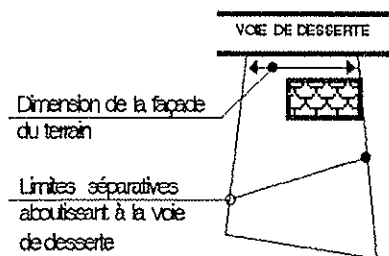
- soit à l'alignement des voies de desserte existantes, ou à créer.
- soit avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer, et de préférence sans que le recul soit supérieur à l'implantation la plus éloignée sur les parcelles limitrophes (croquis ci-contre).

En cas d'implantation en retrait: la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par une clôture (dont les aspects sont définis à l'article UB11) .

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 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB7 - 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 16 m, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.
- Si la façade sur voie de desserte est supérieure ou égale à 16 m, les constructions pourront s'implanter soit en retrait, ou sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

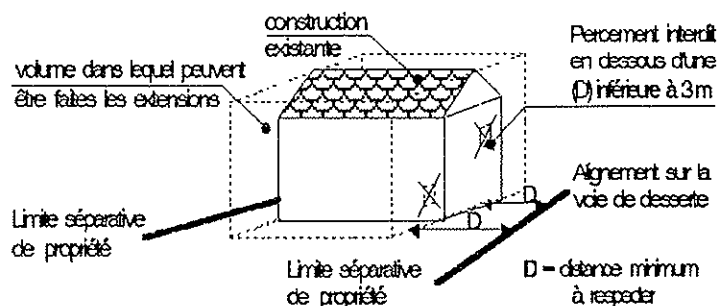
En cas d'implantation au delà de la bande des 20 mètres: Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, à l'exception des constructions sans percement sur les limites séparatives, auxquelles il n'est pas fixé de règle.

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 UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

## ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

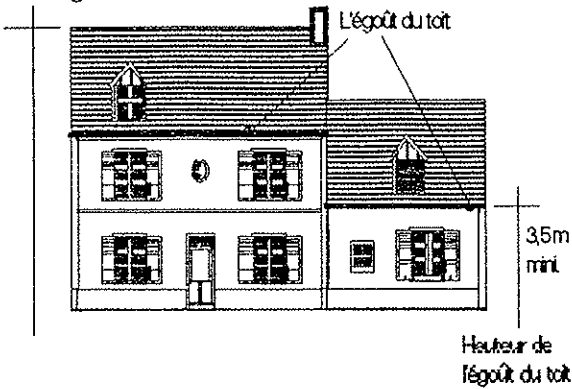
Il n'est pas fixé d'emprise au sol :

- 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 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB10 - 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.

Hauteur  
ou faîtière



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 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB11 - 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 briardes.

### 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/m<sup>2</sup>), ou de tuiles mécaniques petits moules en terre cuite sans côtes verticales ou d'ardoises naturelles.

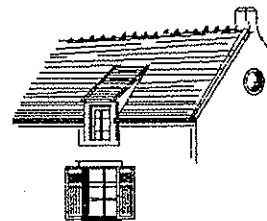
Lucarne à la capucine



Lucarne dite "Ile de France"



Lucarne rampante



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.

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.

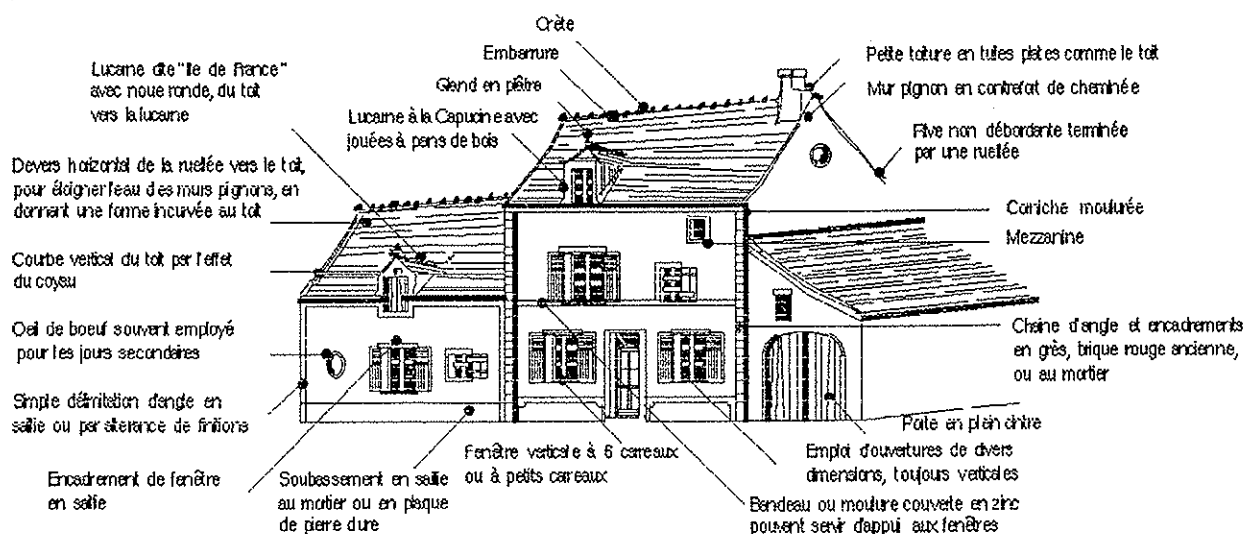
#### - Nature des finitions :

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

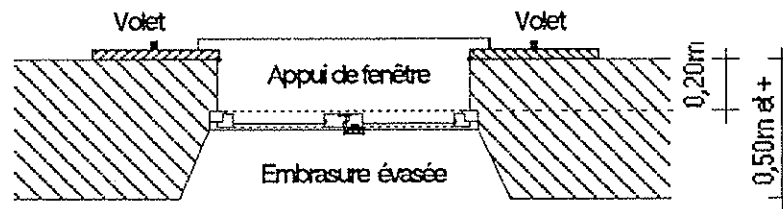
que larges du patrimoine briard, de préférence autour d'un coefficient de 1,6 (facultatif pour les portes de garages, ainsi que pour les ouvertures secondaires horizontales des sous-sols non-perçues depuis la voie d'accès principale).

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:

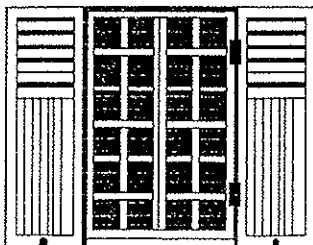
Les fenêtres perçues depuis la voie d'accès principale devront être:

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

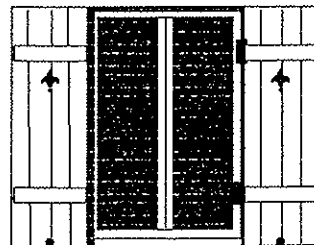
\* accompagnées de volets à 1 ou 2 vantaux pleins ou persiennés, de préférence en respect des modèles ci-dessous constitués soit:

- 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.



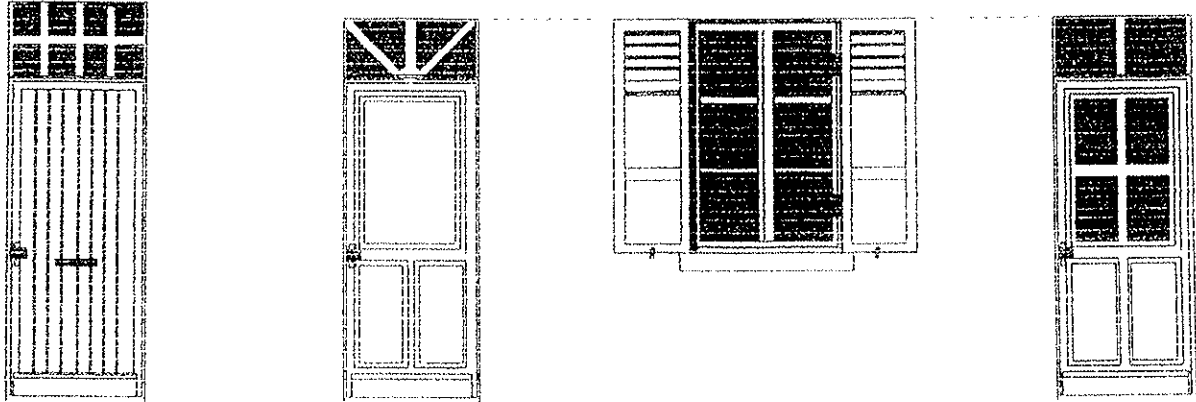
- La fenêtre à vantaux nus qui donne l'apparence de trou noir dans la façade est exclue sur les façades perçues depuis la voie d'accès principale.



- 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 m<sup>2</sup>, 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 choisies 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, 6009, 6002, 6028, 6005, 6004, 6009
BLEU	5024, 5007, 5023, 5014, 5022
ROUGE	3003, 3004, 3005, 3011
BRUN	8001, 8003, 8007, 8011, 8015, 8017

**Ciféture**

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.

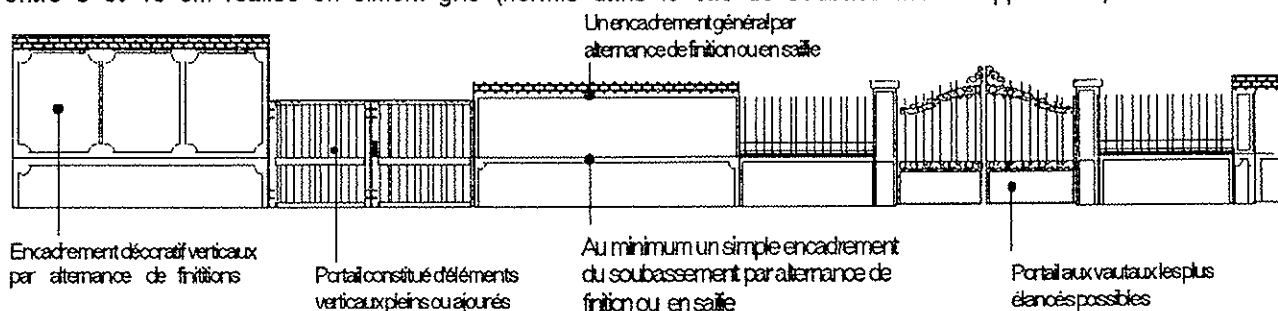
- En bordure des voies et emprises publiques la clôture doublée ou non d'une haie sera constituée:  
+ d'un mur maçonné de 1,60 m à 2m, interdisant les murs en escalier de portion inférieure à 8 m.  
+ d'un mur de soubassement de 0,80 m à 1 m surmonté jusqu'à 1,80 m à 2 m d'éléments ajourés verticaux: 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 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 façades 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.

### 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 UB12 - STATIONNEMENT

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

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, dont une au moins sera couverte.

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 50m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute.

Hôtels:

Il sera créé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel

### ARTICLE UB13 - 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.

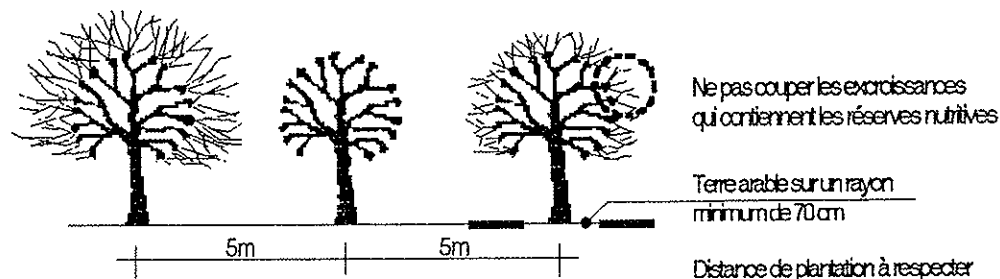
Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène. Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés sur au moins 40 % de leur superficie et comprendre un nombre d'arbres à haute tige d'au moins 1/200 m<sup>2</sup> 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, 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 des deux marronniers du Carrefour du Calvaire, 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,
- + un périmètre non planté 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, etc.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

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

- 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 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UB15 - 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 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 m<sup>2</sup> 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.