

Plan Local d'Urbanisme



O Z O U E R - L E - V O U L G I S

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 13 novembre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 21 septembre 2017	arrêtée le :
approuvée le : 5 juillet 2018	approuvée le :
modification le : 2020	modifiée le :
révision allégée le :	modification simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 ECUEILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à l'arrêté du :
8 février 2021

Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN	2
2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES	3
4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS	5
5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	6
6 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE.....	6
7 - LES REGLES D'URBANISME	7
8 - LES DEFINITIONS.....	7
9 - LES MODALITES D'APPLICATION	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	20
ZONE UC.....	28
ZONE UD.....	35
ZONE UX.....	42
TITRE III - ZONES D'URBANISATION FUTURE, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	48
ZONE AU.....	49
ZONE A.....	57
Zone Azh.....	63
ZONE N.....	64
ZONE NA	69
ZONE Nzh.....	72
DEFINITIONS ET ANNEXES.....	74
ANNEXE II : ARGILES.....	91
ANNEXE III - CARTE DES ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	92
ANNEXE IV - CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES.....	93
ANNEXE V - CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES	94
ANNEXE VI - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA REGULATION DES EAUX PLUVIALES.....	95

*

*

*

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire d'OZOUER-LE-VOULGIS.

Article L 123-5 du code de l'urbanisme : Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article L111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des

travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article R111-1 : Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123-9 et R123-10 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièces n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R123-13 et R123-14) :

Article R123-13 : Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5° Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;
- 6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ;
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 16° Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 ;
- 17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;
- 18° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas ;
- 19° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 20° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36

Article R123-14 : Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 (nota) ;
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- 8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;
- 9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble davantage conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions (Conseil d'Etat N° 79530, 27 mai 1988).

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article L123-1-9 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains sont compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.

Lorsqu'un des documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements

recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en sur largeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

Afin de permettre la mise en œuvre des moyens mécanisés de lutte contre l'incendie, les bâtiments d'habitation des 1^{ère} et 2^{ème} familles définis par l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 devront être desservis par une voie possédant les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la voie : 3 mètres ;
- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

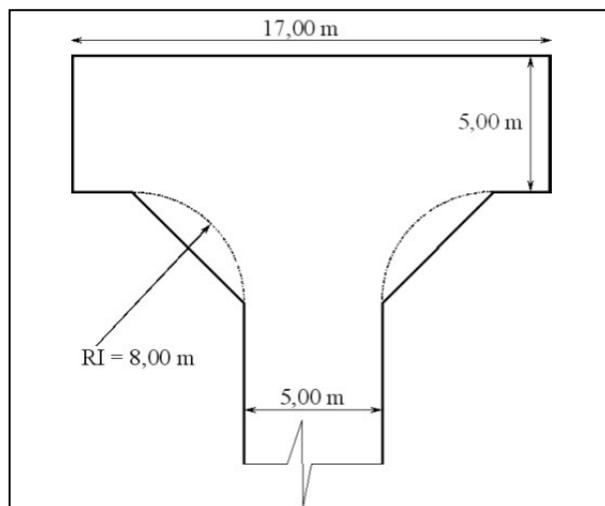
Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie \geq 60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- raquette de 9 mètres de rayon minimum ;
- « T », possédant les caractéristiques suivantes :

Article 2 : L'aire de stationnement des engins de lutte contre l'incendie devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale : 5 mètres ;
- longueur minimale : 10 mètres ;
- pente inférieure à 10%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Article 3 : L'arrêté préfectoral S.D.I. 76/60 du 15 novembre 1976 déterminant les conditions auxquelles devront répondre les voies d'accès des bâtiments d'habitation des 1^{ère} et 2^{ème} familles est abrogé.



7 - LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

8 - LES DEFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommée « voies et emprises publiques », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique. Elles ne comprennent pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre circulation. Les voies sont ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.

- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - Transparente
 - Dont la surface excède 0,2 m²,
 - Qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - Depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - Au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas,
 - Soit 40m² de la surface de plancher
 - Soit 20% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Sont considérées comme des annexes :
 - Les édifices non habitables et de moins de 30 m² d'emprise au sol
 - Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière

9 - LES MODALITES D'APPLICATION

- L'article 6 régleme l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et par rapport aux emprises publiques.
- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés.

Ne sont pas admis dans ces espaces :

 - Les matériaux imperméables, même posés de manière éparse
 - Les matériaux drainants
 - Les stabilisations du sol
 - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles over green.
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.

- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et soit la limite de propriété soit la construction considérée.
 - La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
 - Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations ... existants de fait, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

*

* *

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites “zones U”. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : caractéristique d'un tissu ancien traditionnel.
- Zone UB : tissu urbain plus récent et pavillonnaire
- Zone UC : entrée de ville Sud du village
- Zone UD : hameau des Etards
- Zone UX : accueille essentiellement des activités économiques

*

*

*

ZONE UA

Dans le cas de lotissement, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 - Occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles (*bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse*) avec la proximité de l'habitat.

Les occupations du sol qui induisent des besoins en voirie et réseaux excédant leur capacité actuelle.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface.

Les constructions et occupations **du sol** suivantes :

- ~~Industrie,~~
- Entrepôt,
- Agricole,
- Forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, quel qu'en soit le nombre.

UA2 - Occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- *Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.*

- **A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que sous réserve du respect des principes d'aménagement exposés dans ce document. Le secteur Boulevard de Verdun avenue de la Gare fera l'objet d'une opération d'ensemble.**

· Les activités artisanales *ou industrielles*, dans la limite de **300 m²** de surface de plancher.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UA comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau,

afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

UA3 - Voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres pour les chaussées à double sens et 3,50 mètres pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 mètre, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie **présente** moins de 50 mètres de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

- A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les voiries à créer doivent respecter les principes d'aménagement exposés dans ce document.

UA4 - Desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
OU : « doivent présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers »,

- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être

sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en limite de la voie. Toutefois lorsque sur un terrain riverain un bâtiment principal est **édifié** en retrait, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal à celui de ce bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres depuis la voie **de desserte publique existante à la date d'approbation de la présente modification du plan local d'urbanisme. Cette disposition ne s'applique ni à l'intérieur des secteurs régis par des orientations d'aménagement et de programmation, ni pour les terrains desservis par un appendice d'accès à la voie publique, d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise, existant à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U.**

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 mètre, dès lors où l'alignement est assuré par une clôture.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres des limites de voies.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Les extensions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 mètre, dès lors où l'alignement est assuré par une clôture.

• Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée, soit en retrait.

Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 mètres.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4 mètres.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Toutefois :

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 11 mètres au faitage,
- 6,5 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur au faitage.
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment **(que veut-on dire ?)** :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - Les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - Des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

MODENATURES

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures ...),
- Les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- Les baies du type œil de bœuf,
- Les ferronneries,
- Les ornements de faitage.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Toutefois les toitures à plus de 2 pans sont autorisées dans le cas de croupes où à l'angle de rues.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates 65/80 au m², couleur rouge vieillie,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques ...) arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, **la moitié (c'est beaucoup)** de la longueur de la toiture.

FAÇADES ET PIGNONS

Les façades des constructions principales doivent être majoritairement enduites en totalité ou en jointoiements.

La façade de la lucarne doit être soit en prolongement de la façade de la construction soit en léger retrait dans le tiers inférieur de la toiture.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Il peut toutefois y être pratiquées des ouvertures pour les portails et portillons. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,5 mètres.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme

Les ornements traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés. Les volets roulants sont interdits en extérieur.

UA12 - Stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Le stationnement en sous-sol n'est autorisé que si l'espace de stationnement n'est pas visible depuis l'extérieur et que celui-ci n'a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les aires de stationnements comportant plus de 6 emplacements

- Ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.
- Accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- Accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès

l'emplacement de stationnement quitté,

- Situés à plus de 3 m d'une baie de construction principale.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Un minimum de 2 places par logement.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins deux emplacements par tranche de 5 logements.

Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.
- La création de commerce dont au moins la moitié de la surface de plancher est dans un bâtiment existant

UA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Au-delà de la bande de 20 m depuis la voie, il est imposé 70% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement comprenant au moins 6 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre pour 6 emplacements.

UA15 - performances énergétiques et environnementales

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15 cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 mètres.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

*

*

*

ZONE UB

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UB1 - Occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles (*bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse*) avec la proximité de l'habitat.

Les occupations du sol qui induisent des besoins en voirie et réseaux excédant leur capacité actuelle.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôts,
- Agricole,
- Forestière,
- *L'hébergement hôtelier*

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre.

UB2 - occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- *Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.*

- ***A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que sous réserve du respect des principes d'aménagement exposés dans ce document. Le secteur Boulevard de Verdun avenue de la Gare fera l'objet d'une opération d'ensemble.***

- Les activités de commerces, bureaux, *industrie* et artisanat dans la limite de **300 m²** de surface de plancher.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UB comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

UB3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun existant

Dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie **présente** moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

- A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les voiries à créer doivent respecter les principes d'aménagement exposés dans ce document.

UB4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

· Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
OU : « doivent présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers »,

· Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement /collectif/eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 2 mètres. Toutefois lorsque sur un terrain riverain un bâtiment principal observe un retrait inférieur à 2 m, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal à celui de ce bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres depuis la voie *de desserte publique existante à la date d'approbation de la présente modification du plan local d'urbanisme. Cette disposition ne s'applique ni à l'intérieur des secteurs régis par des orientations d'aménagement et de programmation, ni pour les terrains desservis par un appendice d'accès à la voie publique, d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise, existant à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U.*

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 2 m.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres.

• Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée, soit en retrait.

Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4 m.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Toutefois :

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

UB8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions d'une construction existante. Les annexes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions ou annexes limitées à 40 m² d'emprise au sol globale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol initiale, des bâtiments détruits en tout ou en partie à la suite d'une sinistre ou d'une démolition.

UB10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 10 m au faitage,
- 6 m à l'égout du toit ou acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

UB11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment (**que veut-on dire ?**) :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates, couleur rouge vieillie
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la moitié de la longueur de la toiture.

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour.

CLOTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, éventuellement doublée d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les ornements traditionnelles (bandeaux, modénatures, encadrements...) existantes doivent

être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

UB12 - stationnement

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

UB13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.
Les végétaux invasifs sont interdits.
Il est imposé 30 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

UB15 - performances énergétiques et environnementales

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, travaux, changements de destination et extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

*

*

*

ZONE UC

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UC1 - occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles (*bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse*) avec la proximité de l'habitat.

Les occupations du sol qui induisent des besoins en voirie et réseaux excédant leur capacité actuelle.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Artisanat,
- Commerces,
- Entrepôts,
- Agricole ou forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping et parc résidentiel de loisir,
- Aires de sports ou loisirs motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules,
- Garages collectifs de caravanes,
- Aires de stationnement ouvertes au public,
- Affouillements et exhaussement de sol,

Sauf si elles constituent des travaux ou une extension de constructions existantes sans changement de destination.

UC2 - occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- *Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.*

- **A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que sous réserve du respect des principes d'aménagement exposés dans ce document.**

- ~~L'hébergement hôtelier de tourisme dans la limite de 300 m² de surface de plancher.~~

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa

des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UC comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

UC3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 côté, l'autre côté doit être enherbé avec au moins un arbre tous les 15 mètres,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif.
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie **présente** moins de 50 mètres de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

- A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les voiries à créer doivent respecter les principes d'aménagement exposés dans ce document.

UC4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
OU : « doivent présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et

des réseaux divers »,

- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservie :

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif d'eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 10 mètres.

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter en recul de 4 m des limites séparatives.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

UC8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UC9 - Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, les extensions des constructions existantes restent autorisées.

UC10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 10 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UC11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates.
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques ...) arasées avec le reste de la toiture.

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour

CLOTURES

Les clôtures sur voie doivent être constituée :

- Soit d'un muret d'au plus 0.80 m de hauteur surmonté de grille ou de lisse
- Soit d'un grillage.

Obligatoirement doublée d'une haie.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituée d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme

Les ornements traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, bande de faitage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées. Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

UC12 - stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

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

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions

suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

UC13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 60 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement comprenant au moins 6 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

DANS LES ESPACES BOISES PROTEGES

Les défrichements ne sont autorisés que :

1. Dans le cadre de construction ou aménagement : uniquement sur les emprises suivantes :
 - Des imperméabilisations ponctuelles (piscine, aires de jeux, aire de stationnement...) dans le cadre d'un aménagement paysager,
 - L'implantation de mobiliers d'agrément et de jardin.
2. Dans le cadre de la restructuration globale du parc dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres.

UC15 - performances énergétiques et environnementales

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

*

*

*

ZONE UD

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UD1 - Occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles (*bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse*) avec la proximité de l'habitat.

Les occupations du sol qui induisent des besoins en voirie et réseaux excédant leur capacité actuelle.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface. Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôts,
- Agricole,
- Forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre.

UD2 - occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- *Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.*

- ***A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que sous réserve du respect des principes d'aménagement exposés dans ce document.***

· Les activités de commerces, bureaux et artisanat dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UD comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau,

afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

UD3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun existant,

Dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie **présente** moins de 50 mètres de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

- A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les voiries à créer doivent respecter les principes d'aménagement exposés dans ce document.

UD4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,

OU : « doivent présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers »,

- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement /collectif/eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent avoir une façade ou un pignon compris entre 0m et 20m de la voie.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée, soit en retrait.

Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 mètres.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4 mètres.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 mètre, soit s'adosser à un mur de clôture.

Toutefois

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

UD8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UD9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

UD10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 10 m au faitage,
- 6 m à l'égout du toit ou acrotère

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UD11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
 2. Les vérandas, serres et piscines.
 3. Les architectures de style contemporain.
 4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles couleur rouge vieillie,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques ...) arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, **la moitié (c'est beaucoup)** de la longueur de la toiture.

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour

CLOTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, éventuellement doublée d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage

sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UD12 - stationnement

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

UD13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

UD15 - performances énergétiques et environnementales

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15 cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, travaux, changements de destination et extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

*

*

*

ZONE UX

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

Ces terrains ont une vocation mixte, car ils présentent aujourd'hui une activité économique mais son renouvellement vers de l'habitat est envisagé sur le très long terme : ils correspondent à un périmètre d'attente d'approbation d'un projet global, article L.151-41, 5°, du code de l'urbanisme. La dépollution du site conditionne sa réaffectation pour un usage de logement.

UX1 - occupations du sol interdites

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Les activités agricoles et forestières.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs motorisés,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Affouillements et exhaussement de sol.

UX2 - occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

- A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que sous réserve du respect des principes d'aménagement exposés dans ce document.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UX comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les occupations du sol suivantes ne sont autorisées qu'après dépollution du sol ou si le projet intègre un dispositif de confinement de la pollution

- Les habitations,
- Les bureaux,
- Les hébergements hôteliers
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour.

UX3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes.

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès :

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds,

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voiries réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone de la Fosse Georget, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies à créer dans le cadre d'un aménagement d'ensemble doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif.
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie **présente** moins de 50 mètres de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la desserte de bâtiments d'activité sur un terrain **ayant** recevant une activité économique.

- A l'intérieur des secteurs régis par des « orientations d'aménagement et de programmation », les voiries à créer doivent respecter les principes d'aménagement exposés dans ce document.

UX4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.

Qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

OU : « doivent présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers »,

Les autres constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif d'eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique. **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées dans le sol, sauf si le sol a préalablement été dépollué.

Les eaux pluviales doivent être soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à

recevoir des eaux pluviales, soit rejetées à un émissaire superficiel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul minimum de 2 m Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

• Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2,5 mètres.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4 mètres.

De plus, les constructions à usage d'activité économique doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m de la zone UB et de la zone A.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 mètre selon les besoins de fonctionnement.

UX8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

UX9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

UX10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UX11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions à usage d'habitation situées en premier front face à la voie ferrée :

- Ne devront pas avoir de baies des pièces de vie et de sommeil sur cette façade,
- La superficie des baies sur cette façade ne devra pas excéder 3 m².

CLOTURES

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,5 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX12 - stationnement

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est exigé un minimum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher toute occupation du sol confondue avec un minimum de 2 places par logement.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé 1,5 m² d'emplacement couvert pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

UX13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les végétaux invasifs sont interdits.

UX15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

*

*

*

TITRE III - ZONES D'URBANISATION FUTURE, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites “zones AU”. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites “zones A”. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites “zones N”. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :
- Zone 1AU : zone à urbaniser
- Zone A : zone agricole
- Zone Azh : zone agricole humide
- Zone N : zone naturelle protégée
- Zone Na : zone naturelle de loisirs
- Zone Nzh : zone naturelle humide

ZONE AU

Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions devront tenir compte du risque sécheresse, retrait et gonflement des argiles présent sur le territoire et couvert par un Plan de Prévention du Risque (PPR sécheresse).

AU1 - occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles (*bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse*) avec la proximité de l'habitat.

Les occupations du sol qui induisent des besoins en voirie et réseaux excédant leur capacité actuelle.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôts,
- Agricole,
- Forestière,
- L'hébergement hôtelier.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre.

AU2 - occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- *Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.*

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Les activités de commerces, bureaux et artisanat dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'opérations d'ensembles compatibles avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AU3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès :

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun existant,

Dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie **présente** moins de 50 mètres de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

POUR LES AMENAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AU4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,

OU : « doivent présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers »,

- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement /collectif/eaux usées, Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle.

Toutefois, lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration ou si celle-ci est insuffisante, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit minimal de 1L/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel, s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives. Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 2 mètres. Toutefois lorsque sur un terrain riverain un bâtiment principal observe un retrait inférieur à 2 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal à celui de ce bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 m depuis la voie. Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 2 m. Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres des limites de voies.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres.

AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée, soit en retrait.

Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4m.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Toutefois :

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

AU8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est

préférable pour leur fonctionnement.

AU9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

AU10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 10 m au faitage
- 6 m à l'égout du toit ou acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AU11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
 2. Les vérandas, serres et piscines.
 3. Les architectures de style contemporain.
 4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates, couleur rouge vieillie
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la moitié de la longueur de la toiture.

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour.

CLOTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, éventuellement doublée d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AU12 - stationnement

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

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

AU13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage. Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre par 100 m² du terrain d'assiette de l'opération.

AU15 - performances énergétiques et environnementales

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, travaux, changements de destination et extensions d'une construction existante accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation, conformément à l'arrêté 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

AU16 - communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

ZONE A

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

A1 - occupations du sol interdites

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide,
- Le comblement des rus, mares, fossés.

A2 - occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- *Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.*

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone A comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Les constructions et les aménagements agricoles à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le terrain.

Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ils peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Habitat,
- Bureaux,
- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- Service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone humide.

De plus, à moins de 50 mètres de la lisère d'un bois, seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la fréquentation par le public,
- Les bâtiments agricoles ou forestiers n'accueillant pas de personne,
- Les extensions et les annexes des bâtiments agricoles existants,
- Les extensions et les annexes des habitations existantes.

A3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou un chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

A4 - desserte par les réseaux publics

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou un aménagement, un terrain doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il

n'est possible d'y raccorder que celles-ci,

- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

~~Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :~~

- ~~— Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,~~
- ~~— Soit rejetées à un émissaire avec un débit maximal de 1l/s/ha~~

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ainsi que leurs extensions et annexes doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie.

Toutes les constructions nouvelles, devront toutefois respecter un recul de 75 mètres par rapport à

la RN 319.

De plus, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions doivent respecter un recul au moins égal à celui de la construction principale. Les annexes doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres.

A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives.

Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 1 m des limites.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Mais la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

A8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être à moins de 5 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

A9 - Emprise au sol des constructions

Les annexes des constructions d'habitation existantes ne peuvent excéder 30 m² d'emprise au sol.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les constructions agricoles autorisées doivent se situer à moins de 10 mètres d'une construction agricole existante.

A10 - hauteur des constructions

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant. Les annexes ne peuvent excéder 3 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

A11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les aménagements et les extensions de construction existante, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile. Les murs doivent être

- soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.

- soit être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 10 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

BÂTIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuels du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

A12 - stationnement

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

A13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le

rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

Il ne s'agit pas d'espace boisé à créer. Aussi les aménagements donc les allées et voies sont autorisés à condition qu'ils n'induisent aucun défrichement.

Les milieux ouverts intra forestiers doivent être conservés.

A15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

*

*

*

Zone Azh

Azh1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Azh 2.

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Azh2 - occupations du sol soumises à conditions

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

Azh3 - voies et accès

Sans objet

Azh4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle

Azh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Azh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Azh8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

Azh9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Azh10 - hauteur des constructions

Sans objet

Azh11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle

Azh12 - stationnement

Il n'est pas fixé de règle

Azh13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

Azh15 - performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

N1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont spécifiquement interdits, les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

N2 - occupations du sol soumises à conditions

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- *Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.*

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone N comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement et qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion l'eau à la sécurité ou au franchissement.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone humide

De plus, a moins de 50 m de la lisière d'un bois, seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la fréquentation par le public
- Les extensions et les annexes des habitations existantes,

N3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

N4 - desserte par les réseaux publics

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USEES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

~~Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, soit rejetées à un émissaire~~

~~Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.~~

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie.

Toutefois, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite ou un retrait d'au moins 2,5 mètres.

De plus, il est imposé un retrait d'au moins 10 mètres du domaine public ferré, sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation du service public ferroviaire.

N8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale.

N9 - Emprise au sol des constructions

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % y compris des annexes, piscines et des terrasses.

N10 - hauteur des constructions

La hauteur ne doit pas excéder cumulativement :

- 8 mètres au faitage,
- 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur de l'habitation existante

La hauteur au faitage des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

N11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 mètres, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

N12 - stationnement

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

N13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservés.

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

Il ne s'agit pas d'espace boisé à créer.

Aussi les aménagements donc les allées et voies sont autorisées à condition qu'ils n'induisent aucun défrichement.

Les milieux ouverts intra forestiers doivent être conservés.

N15 - performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

*

*

*

ZONE NA

NA1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous.

NA2 - occupations du sol soumises à conditions

Les aménagements liés à l'exploitation d'une activité touristique et de loisir et les constructions qui y sont liées.

Les habitations ne sont autorisées que pour assurer le gardiennage des installations et dans les conditions suivantes :

- o Qu'elle soit accolée à un bâtiment de gestion de l'activité touristique ou de loisir,
- o Qu'elle n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

NA3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès compatible avec l'exercice de l'activité du terrain et accessible par les engins de secours.

NA4 - desserte par les réseaux publics

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservis :

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou un aménagement, un terrain doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être

préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative). **Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.**

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le sol ou l'émissaire naturel.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RD 319.

NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 2,50 mètres.

NA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie du terrain.

Les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurés aux documents graphiques.

NA10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

NA11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent être de couleur gris foncé, vert ou marron.

NA12 - Stationnement

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

NA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservés.

NA15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux et les extensions d'une construction existante accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

*

*

*

ZONE Nzh

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Nzh1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nzh2

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Nzh2 - occupations du sol soumises à conditions

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide

Nzh3 - voies et accès

Sans objet

Nzh4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle

Nzh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Nzh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Nzh8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

Nzh9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Nzh10 - hauteur des constructions

Sans objet

Nzh11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle

Nzh12 - stationnement

Il n'est pas fixé de règle

Nzh13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

Nzh15 - performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation

collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 - VERANDA

Une véranda est une construction entièrement close et couverte adossée au bâtiment et comprenant des parois verticales et (ou) une partie de la toiture, en produits verriers ou matières plastiques transparentes ou translucides.

10 - PLATELAGE

Plan de circulation composé de planches ou de madriers juxtaposés, de tôles ou de caillebotis, en particulier pour le tablier d'une passerelle ou d'un pont.

ANNEXE I
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE
COUVERT PAR LE P.L.U.

Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé
b) Abrogé
c) Abrogé
d) Abrogé
e) Abrogé

2° a) Abrogé ;
b) Abrogé
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de

propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques,

sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur

les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278

sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des

équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*

* *

JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons

de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

ANNEXE II : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement
(source <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/recommandations-et-reglementations-0>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

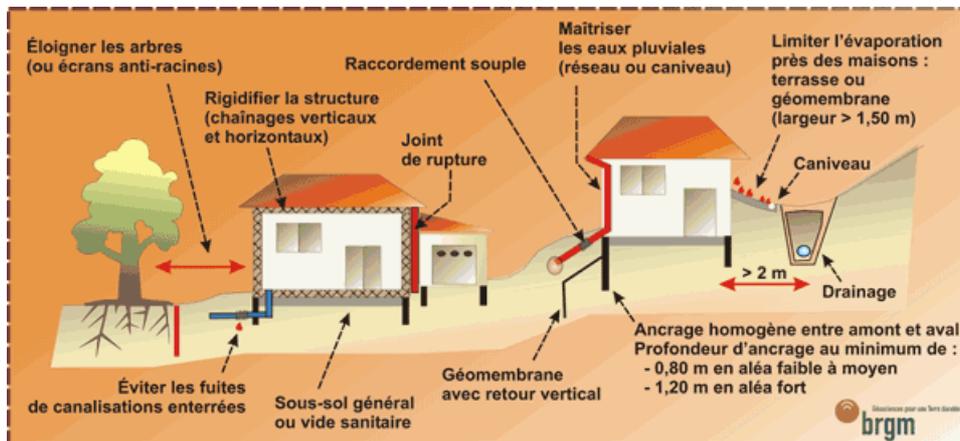
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

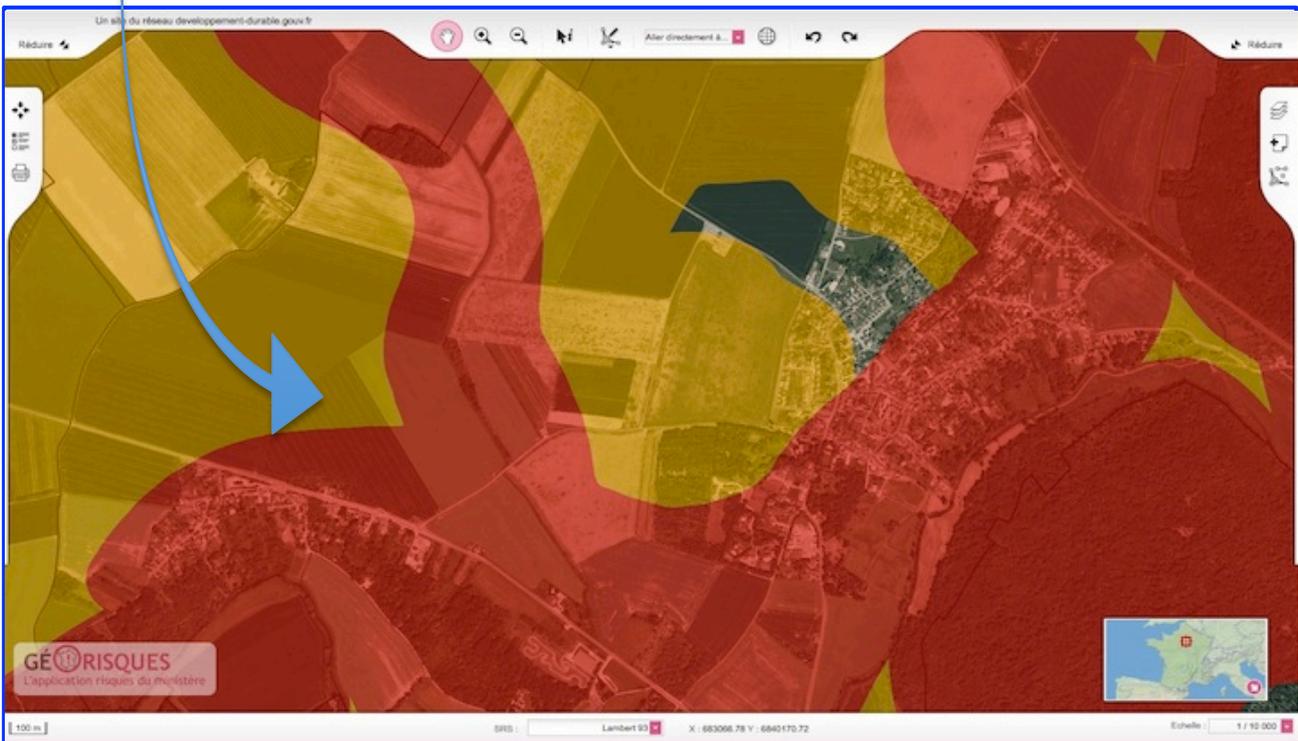
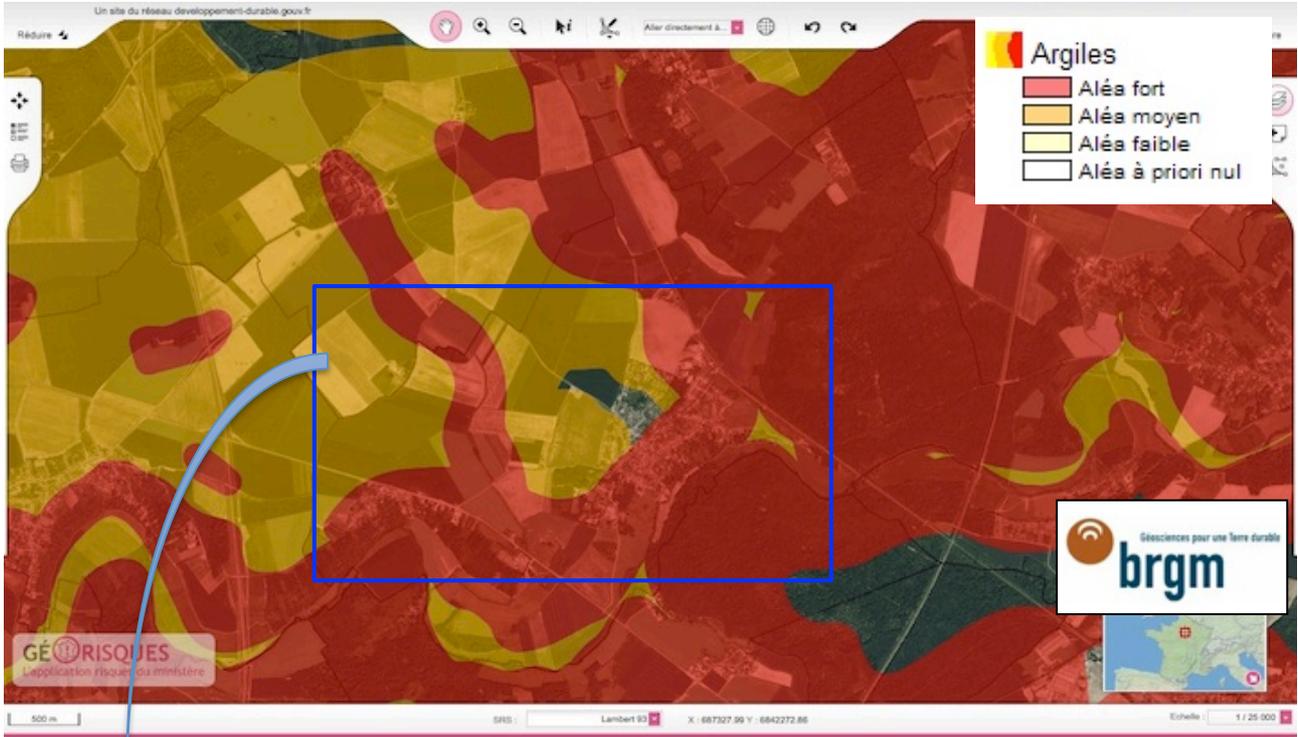
En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



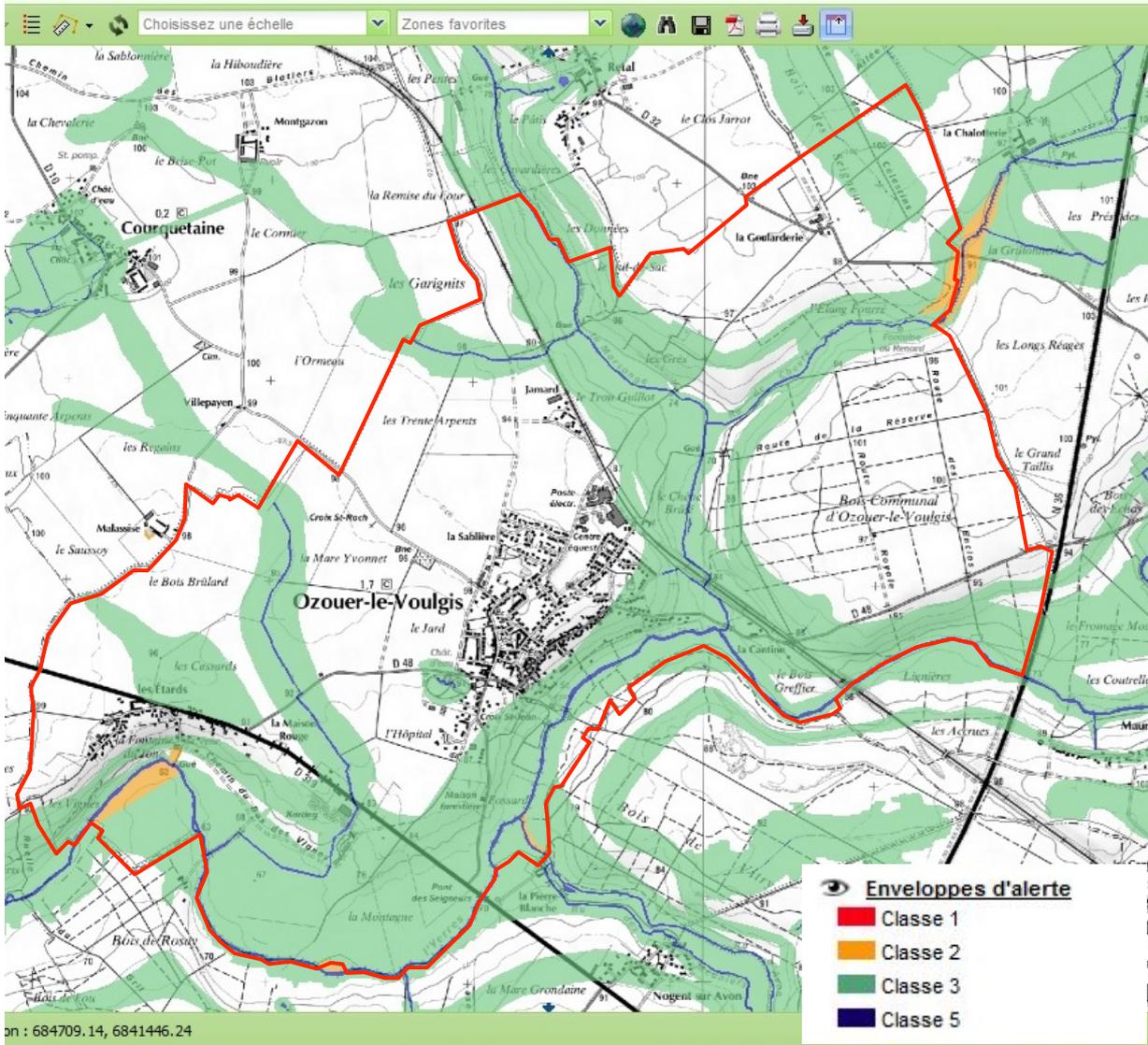
ANNEXE III - CARTE DES ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/>)



ANNEXE IV - CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

AU NIVEAU COMMUNAL. Source : DRIEE



*

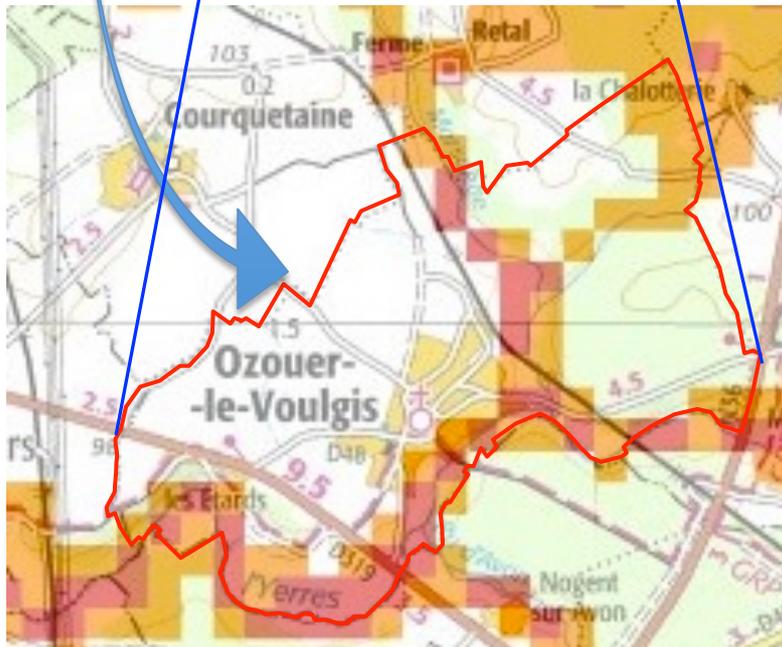
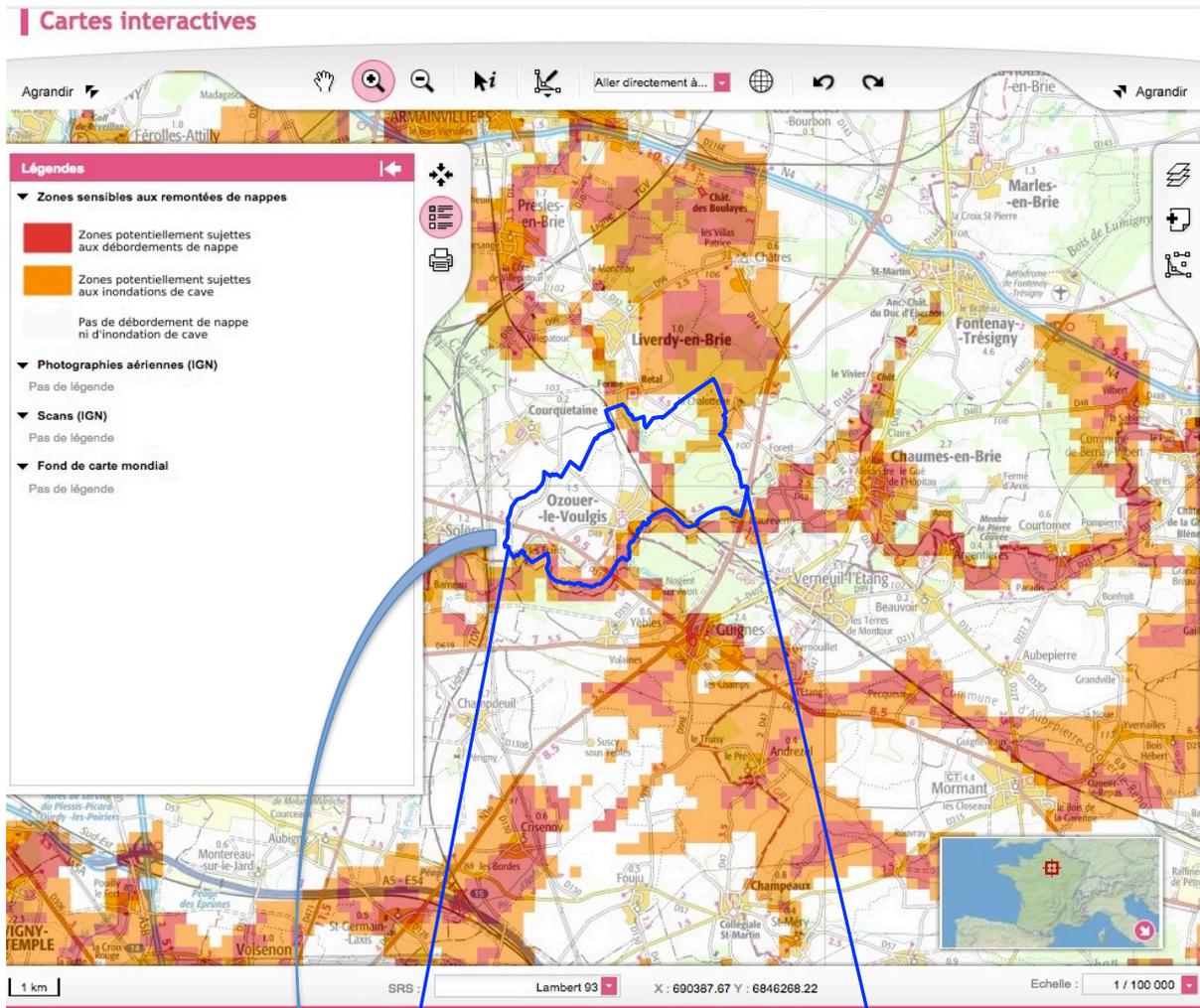
*

*

ANNEXE V - CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Source : BRGM

<http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive/#/>



ANNEXE VI - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA REGULATION DES EAUX PLUVIALES.

Source : zonage des eaux pluviales pages 39 et 40.

1 - Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement

POUR TOUTE CESSION IMMOBILIERE OU DECLARATION DE TRAVAUX :

il est préconisé d'améliorer la situation actuelle en incitant à la mise en œuvre de techniques de rétention et/ou de gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) ; pour toute nouvelle imperméabilisation le pétitionnaire devra étudier la faisabilité d'une gestion des eaux pluviales et de ruissellement nouvellement générées sur la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre ;

POUR TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE :

les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre ;

POUR TOUTE CESSION IMMOBILIERE OU DECLARATION DE TRAVAUX GENERANT UNE NOUVELLE IMPERMEABILISATION, ET POUR TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CONCERNANT UN TERRAIN DE SURFACE 'S', DANS LES CAS OU LES TECHNIQUES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE NE PEUVENT ETRE MISES EN ŒUVRE (PARTIELLEMENT OU EN GLOBALITE), LA DEMARCHE DEROGATOIRE SUIVANTE EST PREVUE :

SI $S < 5000M^2$: si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle (à justifier auprès du service instructeur), permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau EP), sous réserve de réguler le ruissellement issu des nouvelles urbanisations avec un débit de fuite maximal de 0,5 litre par seconde ;

Remarque : dans l'attente de dispositifs fiables de régulation, le débit maximal de 3 l/s sera admis.

SI $S \geq 5000M^2$ ET $< 10000M^2$: obligation de réguler le ruissellement issu des nouvelles imperméabilisations avec un débit de fuite calculé sur la base d'1 litre par seconde et par hectare ; Remarque : dans l'attente de dispositifs fiables de régulation, le débit maximal de 3 l/s sera admis.

SI $S \geq 10000M^2$: obligation de réguler le ruissellement issu de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles) avec un débit de fuite calculé sur la base d'1 litre par seconde et par hectare ;

Remarque : dans l'attente de dispositifs fiables de régulation, le débit maximal de 3 l/s sera admis pour les surfaces $\leq 30\ 000\ m^2$ (3 ha).

DANS LE CAS OU LES CONTRAINTES DU SITE NE PERMETTRAIENT PAS DE METTRE EN PLACE LES OUVRAGES DE MAITRISE DU RUISSellement OBLIGATOIRES : le pétitionnaire sera tenu de proposer une mesure de compensation.

Ces mesures visant à la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal.

Le dimensionnement des ouvrages sera réalisé sur la base de la pluie de référence suivante : pluie décennale : période de retour 10 ans - 41,3 mm en 12 heures (station Météo France de Roissy en France).

2 - Mesures pour assurer le prétraitement des eaux pluviales et de ruissellement chargées en matières polluantes.

Toute demande de permis de construire n'émanant pas d'un particulier devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur.

Notamment les zones d'activités, existante Ux et future NAX, peuvent constituer une source potentielle de pollution susceptible de provoquer une dégradation des eaux souterraines et superficielles. Selon la nature de l'activité et l'occupation des sols au niveau de chaque établissement (parkings, aire de lavage,), des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement devront être mis en place.

obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

LES AMENAGEMENTS A PREVOIR SERONT DEFINIS AU CAS PAR CAS PAR LE BIAIS D'UNE ETUDE DETAILLEE.

Le zonage relatif aux eaux de ruissellement rappelle que la réglementation en vigueur doit être respectée tant sur le domaine public que sur le domaine privé pour 'une gestion équilibrée de la ressource en eau', afin d'assurer notamment :

⇒ « La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ; » - Extrait de l'article L 211-1 du Code de l'Environnement.

*

*

*