

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ELABORATION DU P.L.U. GRESSY

APPROBATION

3.1

RÈGLEMENT



Cabinet
Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet

Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D.Rue Léon Leroyer
— 77334 MEAUX CEDEX —
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 16 138

Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE.....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME	5
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES	8
ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	20
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 1AU	25
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 2AU	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	38
Liste des essences locales dispositions générales pour le choix des essences végétales	
Liste des essences locales préconisées	
Liste des plantes invasives à proscrire	

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, article L.153-1 et suivants, et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Gressy.

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) le SDRIF : le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

2°) le SDAGE : le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitudes, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme)

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

➤ Règlementent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, quand plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU tout en restant compatibles

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ou L.113-1. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

➤ Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- projet de travaux publics ou opération d'aménagement
- article L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- articles L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée

Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

- article L.111-11 : 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'aménagement 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.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

- article L.151-33 : localisation des aires de stationnement
- article L.151-31 : réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en autopartage
- article L.151-30 : obligations minimales à déterminer pour le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureau

Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à 40, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35
- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : R.111-51

Reconstruction à l'identique et restauration des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- 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.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou naturel d'intérêt écologique répertoriés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.
 - En application des articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.
 - Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.
- Emplacement réservé. L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (articles R.151-34, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

➤ La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Ce préambule indique la présence de risques technologiques, soit de cavités ou d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègrent un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones d'urbanisation futures (AU) et zones naturelles ou agricoles (N et A) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- le cas échéant, la traduction graphique des orientations d'aménagement et de programmation déterminées en application de l'article L.151-46 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

Les zones dédiées à l'urbanisation

- La zone U, référencée au plan par l'indice U avec :
 - Un sous-secteur Ua, pour le tissu urbain caractéristique du centre-bourg
- La zone 2AU, référencée au plan par l'indice 2AU, destinée à être urbanisée dans le long terme

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- La zone A, référencée au plan par l'indice A,
- La zone N, référencée au plan par l'indice N,
 - Un sous-secteur Ne, pour les équipements publics en zone naturelle
 - Un sous-secteur Nzh, pour les zones humides avérées

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 16 articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

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

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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

Cette zone constitue la partie urbanisée de la commune de Gressy. Organisée autour d'un bourg ancien, de son église et d'anciens corps de ferme, on retrouve également un tissu pavillonnaire plus récent implanté en retrait de l'alignement des voies et s'étendant au nord, à l'ouest et au sud de l'ancien bourg.

La zone contient un sous-secteur : le sous-secteur Ua, qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg de Gressy et comporte un tissu urbain ancien caractéristique édifié à l'alignement des voies.

La zone est concernée par une zone d'alerte potentiellement humide (zone humide de classe B). Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre la Beuvronne tout projet quel que soit sa superficie doit obligatoirement faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

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

Les constructions annexes isolées qui ne sont affecté ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20m².

Les constructions ou extensions situées dans une zone d'alerte potentiellement humide repérée graphiquement au plan de zonage sont autorisées, sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique ou floristique avérant l'absence de zone humide.

Les constructions nouvelles ou extensions situées dans une zone humide avérée sont autorisées, sous réserve qu'elles répondent aux exigences de la loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone

humide impactée est comprise entre 0,1ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (article R. 214-1 du code de l'environnement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 20 mètres linéaires, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

-Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 139.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation du service en charge de l'assainissement.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle, la construction devra alors être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales existant.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

Pour les opérations d'ensemble, l'installation de conteneurs enterrés de stockage des ordures ménagères en vue de leur ramassage sera privilégiée.

ARTICLE U.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

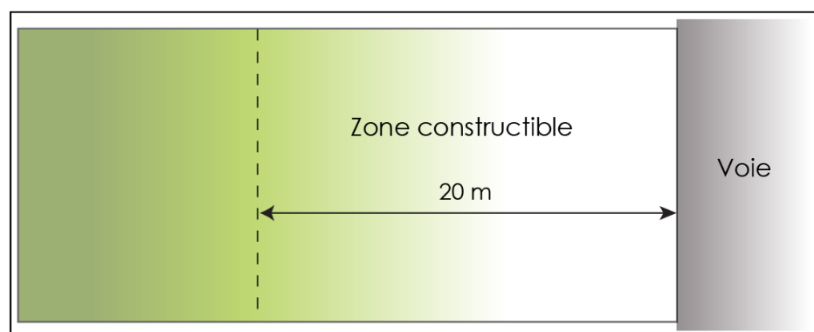
Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessous.

Dans le sous-secteur Ua :

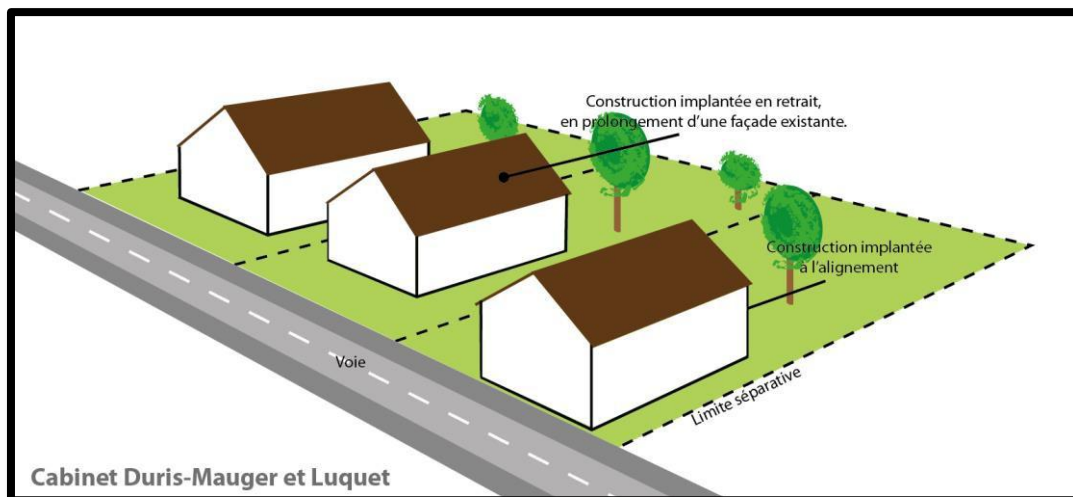
Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



Les constructions devront être implantées de l'une des manières suivantes :

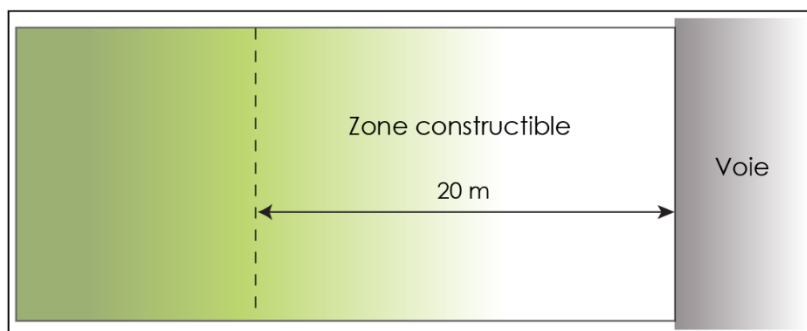
- A l'alignement de la voie,
- En retrait de 4 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

Schéma illustratif :



Dans le reste de la zone U :

Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



Les constructions devront être implantées de l'une des manières suivantes :

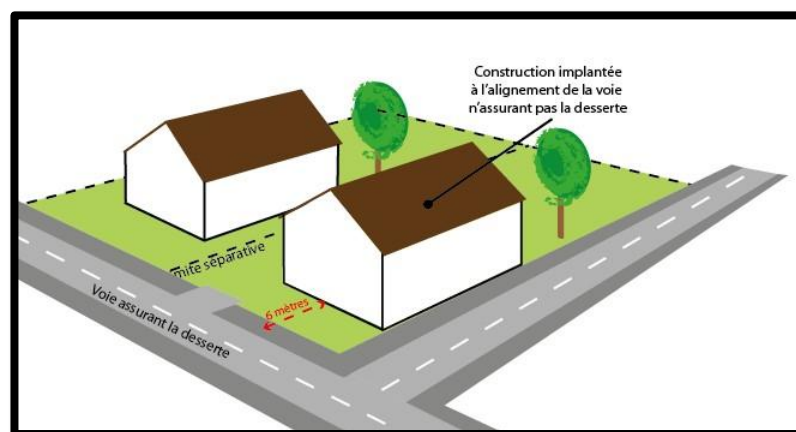
- En retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

Dans l'ensemble de la zone U :

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, dans ce cas l'implantation à l'alignement ou à au moins 4 mètres de l'alignement sur la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisée,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Schéma illustratif :



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

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

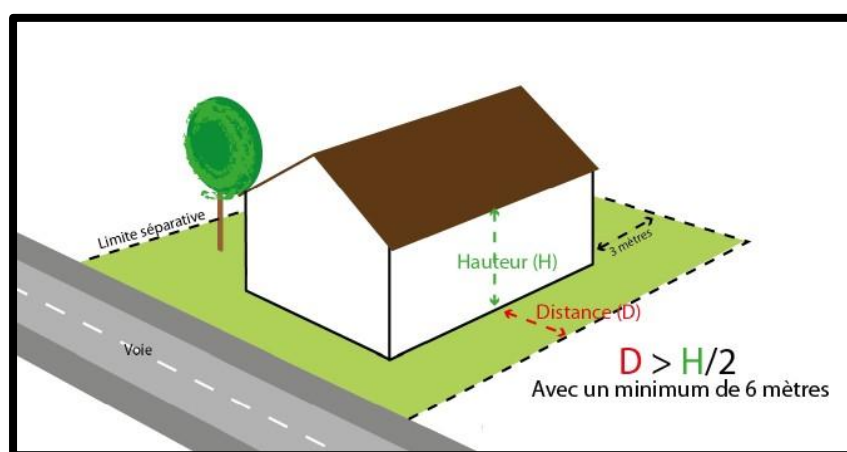
Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 8 mètres en cas d'ouverture, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Un retrait de 6 mètres doit être respecté en limite de fond de parcelle.

Cette valeur peut être réduite à 1 mètre pour les constructions ouvertes accolées à l'habitation et permettant le stationnement de véhicules, type carports.

Schéma illustratif :



Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d'amélioration ou de confortation dans le volume existant.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

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

Afin permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40%.

Dans le sous-secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60%.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres (R+2 ou R+1+combles).

Pour les constructions principales, la hauteur de façade à l'égout du toit ne peut être inférieure à 3 mètres.

Pour les habitations individuelles, le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus de 0,60m au-dessus du sol naturel.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'implantation d'antennes relais de télécommunication, y compris leurs équipements associés, est interdite dans la zone, en raison de leur impact visuel sur le paysage, la qualité architecturale des constructions existantes à proximité et la préservation du caractère patrimonial du secteur.

Façade et matériaux :

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

Les couleurs des enduits de façade et des menuiseries devront respecter la palette de nuances fournie

en annexe du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées de moins de 20m².

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m².

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone (généralement ardoise ou brun vieilli). Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

En façade sur rue, l'éclaircissement des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne pourra excéder la moitié de la longueur de la toiture.

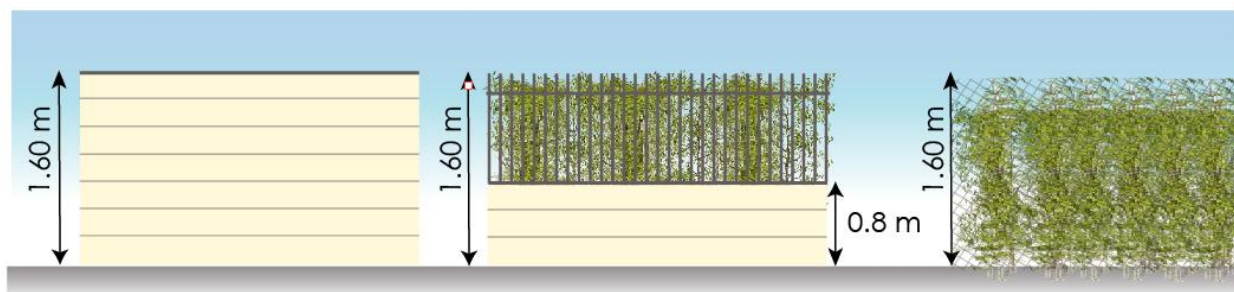
Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 mètres.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

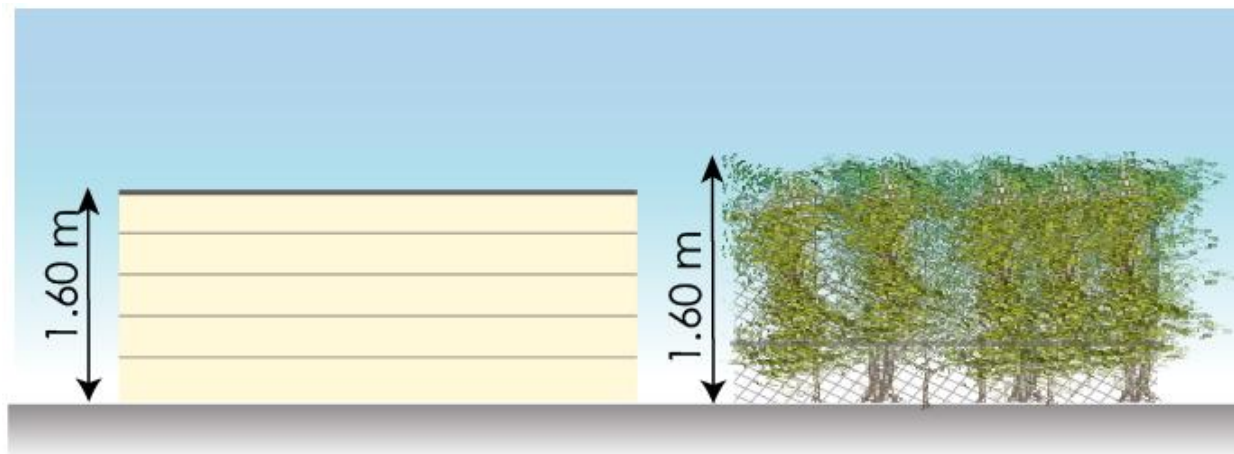
- d'un mur plein d'une hauteur de 1.6 mètres maximum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- D'un grillage double d'une haie vive d'essences locales



Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.6 mètres maximum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,

- d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.



Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
Longueur : 5 mètres
Largeur : 2,50 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² à partir de 120m². Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction. Au moins une place devra être couverte par une construction ouverte accolée à l'habitation et permettant le stationnement de véhicules, type carports.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre d'hôtel pour les établissements de moins de 50 chambres et 1 place pour deux chambres d'hôtels pour les établissements de plus de 50 chambres.
- Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des

camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Pour les constructions à usage d'habitation : un local à vélo d'une superficie minimale de 6m² est exigé pour toute opération de logement collectif de plus de 3 logements. Cette surface sera augmentée de 2m² par logement supplémentaire.

Pour les équipements publics, des supports permettant l'accrochage des vélos devront être définis en rapport avec la taille et la destination de l'équipement.

ARTICLE U.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales conseillées par Seine et Marne Environnement et répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Une superficie au moins égale à 40% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces de pleine terre. La surface correspondant à une piscine, dans la limite de 50m², pourra être intégrée à cette surface de 40%. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées en annexe.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe.

Dans le sous-secteur Ua :

Pour toutes les parcelles comportant des constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 25% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre ou en piscine. La surface correspondant à une piscine, dans la limite de 50m², pourra être intégrée à cette surface de 25%. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE U.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RES EAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

Cette zone correspond au secteur de la commune abritant de l'activité et de l'habitat à l'entrée sud du territoire communal, directement aux abords de la RD 212.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre la Beuvronne tout projet quel que soit sa superficie doit obligatoirement faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide.

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article UX.2,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou habitations légères de loisirs constituant un habitat permanent et soumis à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

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

Les constructions nouvelles à destination de logement ainsi que les extensions des constructions existantes à destination de logement sont autorisées, sous réserve d'être nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

Les constructions nouvelles à destination de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées sous réserve qu'une attention particulière soit portée à leur intégration paysagère, notamment depuis la RD212.

Les constructions ou extensions situées dans une zone d'alerte potentiellement humide repérée graphiquement au plan de zonage sont autorisées, sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique ou floristique avérant l'absence de zone humide.

Les constructions nouvelles ou extensions situées dans une zone humide avérée sont autorisées, sous réserve qu'elles répondent aux exigences de la loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0,1ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (article R. 214-1 du code de l'environnement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 4 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- La voirie interne supportant une circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 6 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et 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 lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans des cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les

eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation du service en charge de l'assainissement.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou implantations nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à la voie assurant la desserte principale de la parcelle.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 75m de la RD212.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres de la limite séparative.

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

Afin permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50%.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront présenter des couleurs discrètes, de préférence mates, en harmonie avec les constructions existantes et le paysage environnant.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

Les clôtures des constructions devront être constituées de haies constituées d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage en treillis soudé à mailles larges.

L'implantation d'antennes relais de télécommunication, y compris leurs équipements associés, est interdite dans la zone, en raison de leur impact visuel sur le paysage, la qualité architecturale des constructions existantes à proximité et la préservation du caractère patrimonial du secteur.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (feutre asphalte, tôle ondulée...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
Longueur : 5 mètres
Largeur : 2,50 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² à partir de 120m². Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Un local à vélo ou un abri couvert destiné à entreposer les vélos, d'une superficie minimale de 8m² est exigé pour toute construction nécessitant 4 places de stationnement ou plus.

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés.

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales conseillées par Seine et Marne Environnement et répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées en annexe.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE III

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur à urbaniser au Sud-Ouest de l'espace urbanisé de la commune, elle est destinée à accueillir de l'habitat.

Cette zone est complétée d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à l'habitat et à l'aménagement.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre la Beuvronne tout projet quel que soit sa superficie doit obligatoirement faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide.

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

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

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces, restauration et hôtellerie.

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

Sont autorisés sous condition :

Les constructions annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.

La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 6 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon d'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la

voirie.

Aucune construction ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.

La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 6 mètres et permettre aux véhicules de réaliser facilement un demi-tour.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation du service en charge de l'assainissement.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessous.

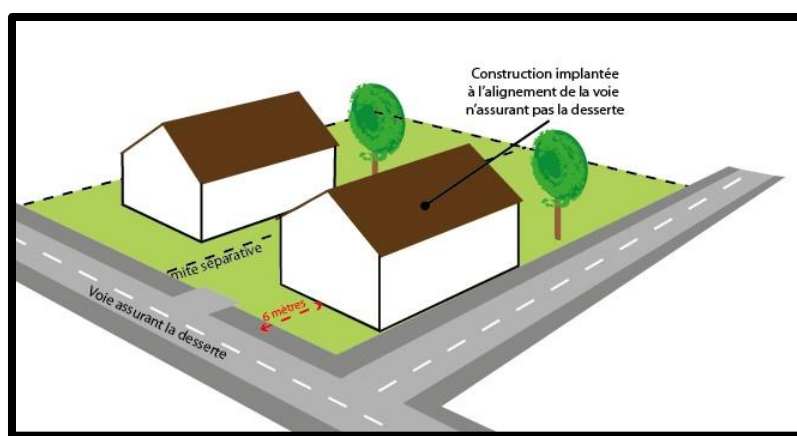
Les constructions devront être implantées de l'une des manières suivantes :

- En retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, dans ce cas l'implantation à l'alignement ou à au moins 4 mètres de l'alignement sur la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisée,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Schéma illustratif :



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

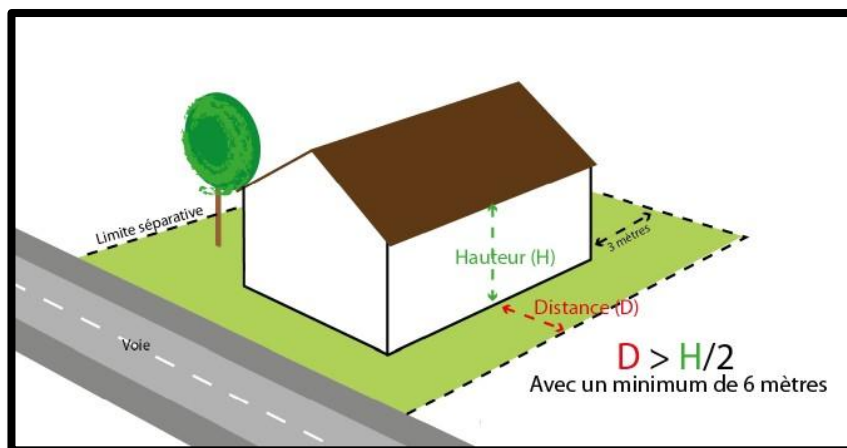
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les façades implantées en limites séparatives de doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Cette valeur peut être réduite à 1 mètre pour les constructions ouvertes accolées à l'habitation et permettant le stationnement de véhicules, type carports.

Schéma illustratif :



Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d'amélioration ou de confortation dans le volume existant.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

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

Afin permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40%.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Pour les constructions principales, la hauteur de façade à l'égout du toit ne peut être inférieure à 3 mètres.

Le nombre de niveaux habitables d'une construction est au maximum est de 2 (R+combles).

Pour les habitations individuelles, le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus de 0,60m au-dessus du sol naturel.

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

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs ou de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques écologiques nouvelles (habitat solaire, murs et toitures végétalisés...), sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'implantation d'antennes relais de télécommunication, y compris leurs équipements associés, est interdite dans la zone, en raison de leur impact visuel sur le paysage, la qualité architecturale des constructions existantes à proximité et la préservation du caractère patrimonial du secteur.

Façade et matériaux :

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

Les couleurs des enduits de façade et des menuiseries devront respecter la palette de nuances fournie en annexe du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées de moins de 20m².

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m².

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone (généralement ardoise ou brun vieilli). Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

En façade sur rue, l'éclaircissement des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne pourra excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de l'espace de desserte et en limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille large pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

D'autres types de clôtures pourront être acceptés pour les hébergements de type EHPAD, dans la mesure où leur fonctionnement l'oblige pour des raisons de sécurité et qu'ils soient justifiés.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 1,6 mètre, sauf dans le cas d'une intégration à une clôture existante.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.,) est interdit.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
 Longueur : 5 mètres
 Largeur : 2,50 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² à partir de 120m². Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction. Au moins une des places de stationnement devra être couverte par inclusion ou construction accolée à l'habitation et permettant le stationnement de véhicules, types carports.
- Pour les EHPAD : 1 place pour 5 logements.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des visiteurs devront également être prévus.

Pour les constructions à usage d'habitation : un local à vélo d'une superficie minimale de 6m² est exigé pour toute opération de logement collectif de plus de 3 logements. Cette surface sera augmentée de 2m² par logement supplémentaire.

Pour les équipements publics, des supports permettant l'accrochage des vélos devront être définis en rapport avec la taille et la destination de l'équipement.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales conseillées par Seine et Marne Environnement et répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Une superficie au moins égale à 40% de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces de pleine terre. La surface correspondant à une piscine, dans la limite de 50m², pourra être intégrée à cette surface de 40%. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conseillées par Seine-et-Marne Environnement et répertoriées en annexe.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE III

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux parties du territoire destinées à être urbanisées à long terme. Elles se situent au Nord-Est.

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

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

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

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites.

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

Non réglementé

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la voie.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou retrait.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Non réglementé

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

La zone A concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces secteurs sont principalement affectés à l'activité agricole.

La zone est concernée par des zones potentiellement humides repérées graphiquement en annexes. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre la Beuvronne tout projet quel que soit sa superficie doit obligatoirement faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.

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

Une bande de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le complément.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des exploitants agricoles ou des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Les installations et dépôts, classées ou non, sont autorisées s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

Les constructions publiques, affouillement ou exhaussement des sols, s'ils sont d'intérêt général.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, à la modernisation et à la pérennisation du réseau routier départemental ainsi qu'à la réalisation d'aménagements cyclables sont autorisés.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée sur le plan de zonage, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

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

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation prévue par le service public d'assainissement non-collectif. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 10m.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 75m de la RD212.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives de la propriété.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 8 m les unes des autres.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les constructions devront présenter des couleurs discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

L'implantation d'antennes relais de télécommunication, y compris leurs équipements associés, est interdite dans la zone, en raison de leur impact visuel sur le paysage, la qualité architecturale des constructions existantes à proximité et la préservation du caractère patrimonial du secteur.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés.

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

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements

végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est déconseillée.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RES EAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

La totalité des zones N de la commune sont situées sur une enveloppe d'alerte de zone humide de classe A ou B (zone humide présumée).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre la Beuvronne tout projet quel que soit sa superficie doit obligatoirement faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide.

La zone N comporte un sous-secteur :

- Le sous-secteur Ne correspond aux espaces naturels aménagés par la commune, notamment le cimetière, les infrastructures de loisirs à l'est du tissu urbain communal et une plate-forme stabilisée permettant un accès aisé à la rive nord du canal de l'Ourcq. Le cimetière n'est pas concerné par l'enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.
- Le sous-secteur Nzh correspond aux zones humides avérées.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.

Rappel :

Sont interdits :

- Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides, excepté les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.
- Les dépôts divers.

Dans l'ensemble des zones humides avérées en zone Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

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, excepté ceux mentionnés à l'article N.2.
- les comblements, affouillements, exhaussements, excepté ceux mentionnés à l'article N.2.
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques

de la zone.

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

Une bande de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Seules les constructions d'équipements de valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion sur le site.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée sur le plan de zonage, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

Les travaux, occupations, utilisations du sol ou aménagements liés à un projet d'infrastructure sont autorisés, sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

Dans le sous-secteur Ne :

Sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires à l'entretien ou au fonctionnement des équipements de loisirs, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.

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

Toute imperméabilisation du sol devra prévoir les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5m de l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 75m de la RD212.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 4m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur.

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

Les constructions devront utiliser des matériaux d'aspect naturels et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures seront constituées de manière à permettre le passage de la petite faune.

L'implantation d'antennes relais de télécommunication, y compris leurs équipements associés, est interdite dans la zone, en raison de leur impact visuel sur le paysage, la qualité architecturale des constructions existantes à proximité et la préservation du caractère patrimonial du secteur.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

Dans l'ensemble des zones avérées humides :

Si zone humide ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'IN FRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Liste des éléments du patrimoine à préserver :

- ❖ Le domaine de Clairefontaine
- ❖ Le bâtiment de Clairefontaine – Domaine historique
- ❖ L'église
- ❖ La mairie
- ❖ Le manoir de Gressy
- ❖ Propriété 11 rue saint Denis
- ❖ Propriété 6 rue de saint Denis
- ❖ Le vieux moulin