

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de
SAINT-REMY-DE-LA-VANNE

Modification du
Plan Local d'Urbanisme

**NOTICE EXPLICATIVE et
JUSTIFICATIVE de la
MODIFICATION**

Document n°1

Vu pour être annexé à
la délibération du :

30 juin 2021

approuvant la modification du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
Communauté de Communes
et Signature du Président :

Sommaire

1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	3
A. Rappel des procédures antérieures.....	3
B. Présentation de la procédure de modification.....	3
C. Étapes de la procédure de modification.....	6
2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU DE SAINT-REMY-DE-LA-VANNE	7
A. Modification des dispositions réglementaires	7
B. Faciliter la réalisation d'équipements.....	12
C. Extensions et annexes en zone Agricole.....	13
3. INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE SAINT-REMY-DE-LA-VANNE	14
A. Modifications apportées au règlement	14
RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	14
RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION	14
B. Modifications apportées au plan de zonage	31
C. Modifications du tableau des emplacements réservés.....	31
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE SAINT-REMY- DE-LA-VANNE SUR L'ENVIRONNEMENT	32
A. Le réseau Natura 2000.....	32
B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000.....	32
C. Menaces sur l'environnement.....	35

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

La commune de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 juin 2014.

La commune de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX MORIN ont décidé de lancer une procédure de modification pour :

- Apporter plusieurs ajustements réglementaires ;
- Faciliter la réalisation d'équipements ;
- Et tenir compte des évolutions législatives et réglementaires (loi Macron).

B. Présentation de la procédure de modification

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L.153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remises en question. Le PADD du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE s'appuie sur deux axes : le projet urbain et le projet environnemental, chacun décliné en plusieurs orientations :

Le projet urbain	Le projet environnemental
<ul style="list-style-type: none"> → Le scénario de développement de Saint-Rémy ; → Les zones à ouvrir à l'urbanisation ; → Favoriser l'accueil des jeunes générations ; → La mixité des usages ; → Les activités économiques ; → La morphologie des ensembles bâtis ; → Un patrimoine architectural important ; → La sécurité, une préoccupation majeure ; → Protection des biens et des personnes ; → Le développement des loisirs ; → Des entrées de ville à affirmer ; → Les documents supra communaux. 	<ul style="list-style-type: none"> → La trame verte ; → La trame bleue ; → La Z.N.I.E.F.F. de type 1 ; → Les zones humides et les corridors biologiques ; → Les fenêtres visuelles ; → Le dynamisme agricole ; → Les documents supra communaux.

L'objectif de développement de la commune de SAINT-RÉMY-DE-LA-VANNE est d'assurer un développement démographique dans le respect des principes du développement durable exprimés dans la loi SRU et les lois Grenelle 1 et 2. Le projet communal peut se définir comme un projet de qualité de vie qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace, afin de préserver les caractéristiques environnementales et l'identité du territoire.

Article L.153-41 : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

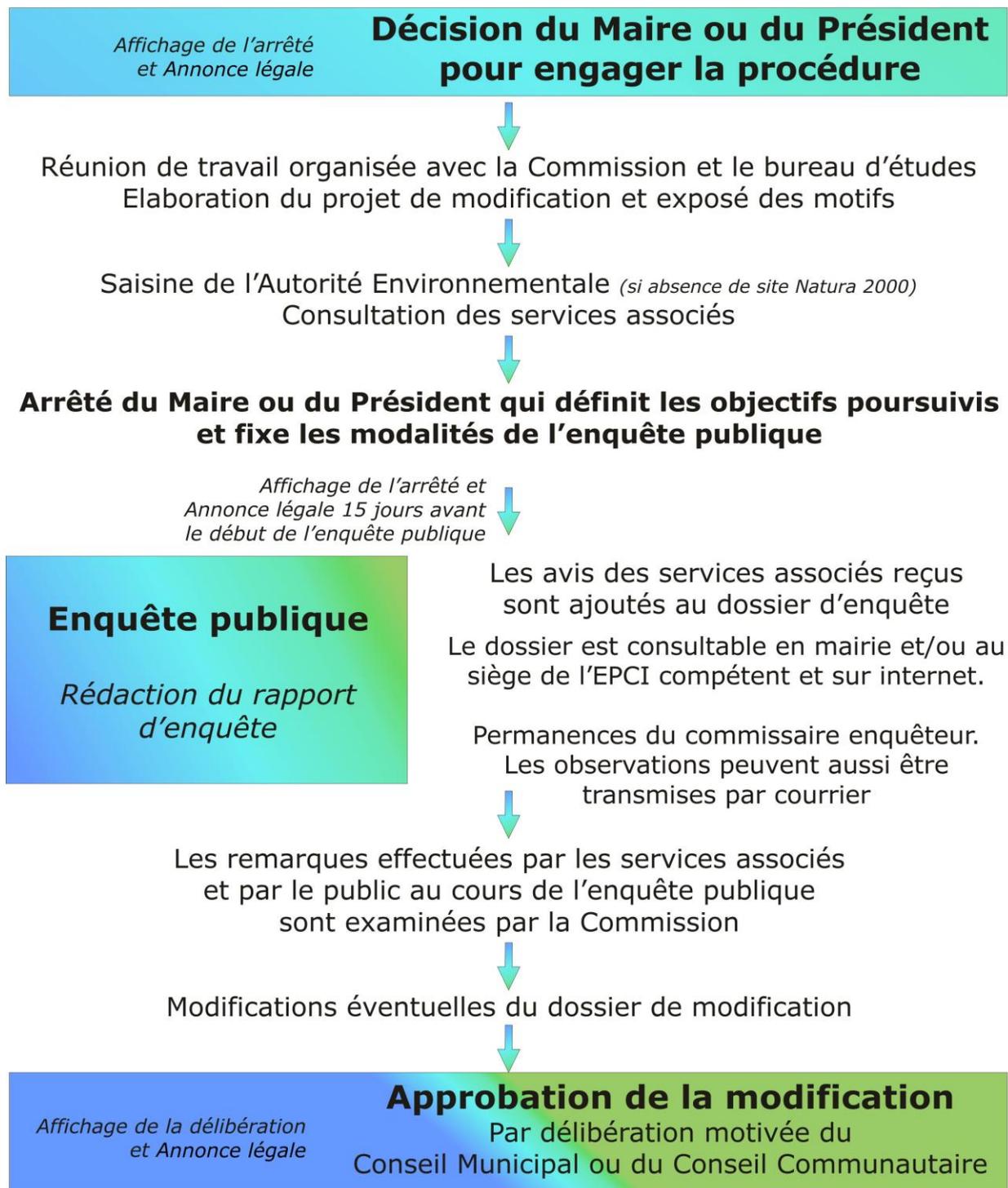
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE conduisent à réduire tendanciellement les possibilités de constructions nouvelles, ce qui soumet la procédure de modification à la réalisation d'une enquête publique.

Dans la pratique, l'opération se traduit par une modification :

- Du règlement écrit :
 - Articles UA1, UA2, UA3, UA7, UA11, UA13 ;
 - Articles UB1, UB2, UB3, UB6, UB11, UB13 ;
 - Articles UC2, UC3 ;
 - Article UX3 ;
 - Articles A2, A3, A10, A11 ;
 - Articles N2, N3 et N11 ;
- Du règlement graphique (plans de zonage).

C. Étapes de la procédure de modification



2. Justifications de la procédure de modification du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE

La commune de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX MORINS ont décidé de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE, afin de :

- Apporter plusieurs ajustements règlementaires ;
- Faciliter la réalisation d'équipements ;
- Et tenir compte de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Loi Macron ».

A. Modification des dispositions règlementaires

La modification permet différents ajustements règlementaires sur l'ensemble des zones définies au PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE :

- Les zones urbaines « UA », « UB », « UC » et « UX » : Articles 1, 2, 3, 6, 7, 11, 13 ;
- La zone agricole « A » : Articles 2, 3, 10, et 11 ;
- Et la zone naturelle « N » : Articles 2, 3 et 11.

1. Protection du cadre bâti :

a) Résidences mobiles de loisirs :

Pour préserver le cadre bâti, les élus souhaitent encadrer le stationnement isolé de caravane et l'installation de résidences mobiles de loisirs. Celles-ci seront interdites en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme, dans le respect du code de l'urbanisme, en zones urbaines UA et UB.

Ces installations ne s'intègrent pas au tissu villageois de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE. Elles ne seront autorisées que sur des terrains aménagés.

Ce point, déjà prévu aux articles UA2 et UB2, sera précisé dans les articles UA1 et UB1. Les articles UA2 et UB2 ne feront plus référence au stationnement isolé des caravanes.

b) Implantation des constructions et des annexes

Les annexes sont autorisées dans les zones urbaines UA, UB et UC. Celles-ci sont autorisées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 1,5 mètre.

Les élus souhaitent encadrer la construction d'annexes seulement si elles sont liées à une construction principale, afin d'éviter le mitage et la construction de bâtiments annexes implantés isolément. Ces annexes pourraient ultérieurement être transformées en habitation, avec des règles d'implantation qui ne seraient pas suffisantes, notamment au regard du voisinage.

Le règlement sera complété pour n'autoriser les annexes que si elles sont liées à une habitation.

Ainsi précisée, la règle relative à l'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques est complétée pour permettre les annexes au-delà de la bande de constructibilité définie entre 6 et 30 mètres. Les annexes pourront désormais être implantées en fond de terrain.

En zone UA, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une limite séparative. La lecture de cet article peut poser des difficultés selon la configuration des terrains. Pour faciliter son interprétation, les constructions seront autorisées en respectant un recul de 3 mètres par rapport à au moins une limite séparatives.

c) Aspect extérieur des constructions

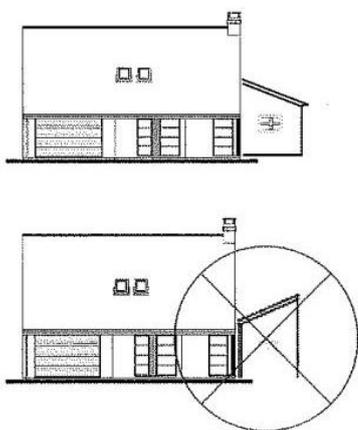
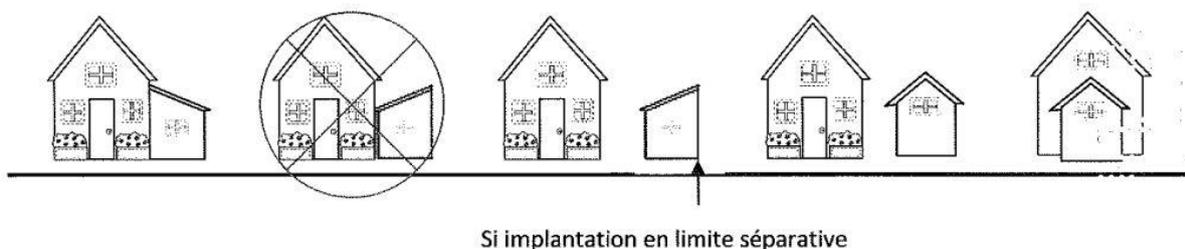
Les élus souhaitent « conserver le caractère rural du bâti ancien et permettre l'implantation de nouvelles constructions »¹. Compte tenu des autorisations d'urbanisme demandées depuis l'approbation du PLU, certaines règles méritent d'être précisées.

Les règles relatives à l'aspect extérieur sont assouplies pour les constructions principales, et les annexes afin de faciliter leur réalisation.

- Il est prévu aux articles 11, en zones UA, UB, A et N, que les toitures à pente (hors annexes) ne doivent pas comporter de débord en pignon. Toutefois, cette caractéristique n'est pas systématique. Les élus souhaitent assouplir ces dispositions en permettant les débords dans la mesure où aucun empiètement sur fond voisin n'est réalisé.
- Ce même article impose un nombre de 60 tuiles au m² pour les toitures, en zone UA. Ce nombre sera réduit à 22 unités, à l'identique des dispositions prévues en zone UB, pour permettre une certaine homogénéité ;

¹ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (page 11) – PLU de Saint-Remy-de-la-Vanne approuvé.

- Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites en zones UB, A et N. Cette interdiction ne semble pas adaptée au regard du tissu bâti et sera supprimée du règlement de ces zones ;
- Compte tenu de leur nature, les annexes pourront être couvertes par une toiture à un ou deux pans, tout en respectant le schéma du règlement initial.



- Les élus souhaitent également préciser les dispositions relatives aux façades pour imposer un ravalement de façade avec une unité d'aspect et une couleur de ton pierre clair. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois devront être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire.
- Le règlement impose que les ouvertures visibles depuis la rue, soient plus hautes que larges. Cette caractéristique de l'architecture doit être maintenue mais il convient, pour des raisons d'harmonie, de prévoir également un régime dérogatoire, pour des constructions existantes ne respectant pas cette règle. Les articles 11 seront complétés.
- Pour garantir la stabilité des clôtures, il sera imposé un mur bahut de 20cm minimum, dans l'ensemble des zones urbaines d'habitat (UA et UB).

2. Protection du cadre paysager :

Le PADD du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE affiche clairement un projet environnemental. Celui-ci s'appuie notamment sur la protection de la trame verte :

« L'environnement naturel et paysager d'un territoire communal fait partie d'une part de l'identité de la commune et d'autre part participe également au cadre de vie des résidents. Le P.L.U. peut préciser les moyens mis en œuvre pour maintenir les principales caractéristiques paysagères et naturelles d'un territoire suivant deux axes :

- *Le principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- *Le principe de respect de l'environnement afin de veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.*

L'identité de la commune de Saint-Rémy repose sur la présence de bois, de bosquets et de la ripisylve du Grand Morin. Ils représentent les poumons verts de la commune et participent fortement au cadre de vie des habitants. Ces espaces naturels sont soumis à une forte pression urbanistique et agricole »².

Les zones villageoises sont particulièrement marquées par la présence de poumons verts. Les élus souhaitent les préserver, à la fois pour leur rôle dans l'intégration paysagère des constructions mais aussi pour tenir compte de la nature des sols. Un ratio de 50% sera préservé en espace vert au sein des zones urbaines UA et UB.

Ce taux est retenu pour :

- Préserver la typologie aérée et le caractère rural de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE ;
- Faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
- Permettre la mise en place de système de traitement autonome performant pour les eaux usées ;
- Protéger les milieux humides, dans le respect du SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands (orientations n°15, n°19, n°33) et du SAGE des Deux Morins ;
- Tenir compte des corridors identifiés par le SRCE ;
- Tenir compte des risques connus au regard des mouvements de retrait et de gonflement des argiles, de remontées de nappe et d'inondations.

² Projet d'Aménagement et de Développement Durables (page 15) – PLU de Saint-Remy-de-la-Vanne approuvé.



3. Stationnement et sécurité routière :

« La sécurité routière est un enjeu prioritaire de la sécurité publique. Les choix effectués dans le PLU, tant pour ce qui concerne l'urbanisation existante que l'urbanisation nouvelle peuvent contribuer à améliorer la sécurité. La commune est traversée par plusieurs routes départementales : la RD 934, la RD 55, la RD 55^e4, la RD 66 et la RD 204 »³.

Compte tenu de la circulation connue sur ces axes, le stationnement sur l'espace public doit être limité et encouragé sur le domaine privé.

Le changement de destination des garages pour leur transformation en pièce habitable est permis par le PLU. Ces modifications conduisant à réduire les surfaces initialement octroyée au stationnement, le changement de destination n'est autorisé que sous réserve de la construction d'un nouveau garage, pour préserver les capacités de stationnement sur les espaces privés.

Pour éviter les difficultés d'interprétation, la formule sera reprise pour autoriser « l'aménagement du garage », sous réserve de la construction d'un nouveau garage, répondant aux besoins définis à l'article 12. Les articles UA 12 et UB 12 imposent, pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 2 places de stationnement, dont une en garage fermé.

La création d'un nouveau garage est obligatoire y compris lors de la transformation du garage, en pièce habitable. Cette précision sera apportée aux articles 2 en zones urbaines UA et UB.

De plus, dans l'ensemble des zones (UA, UB UC, UX, A et N), il est indiqué que, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique. Or, une desserte via une voie privée ou une cour commune est également envisageable. Les articles 3 seront complétés, pour faciliter les projets de construction sur les terrains connaissant cette configuration, dans l'ensemble des zones définies au PLU.

³ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (page 11) – PLU de Saint-Remy-de-la-Vanne approuvé.

Les articles 3 des zones UA, UB, UC et UX font référence au service gestionnaire de la voirie : l'ATR de Coulommiers. Il s'agit de l'Agence Routière Départementale de Coulommiers (ARD de Coulommiers). Cette précision sera apportée aux articles concernés.

B. Faciliter la réalisation d'équipements

1. Création d'emplacements réservés

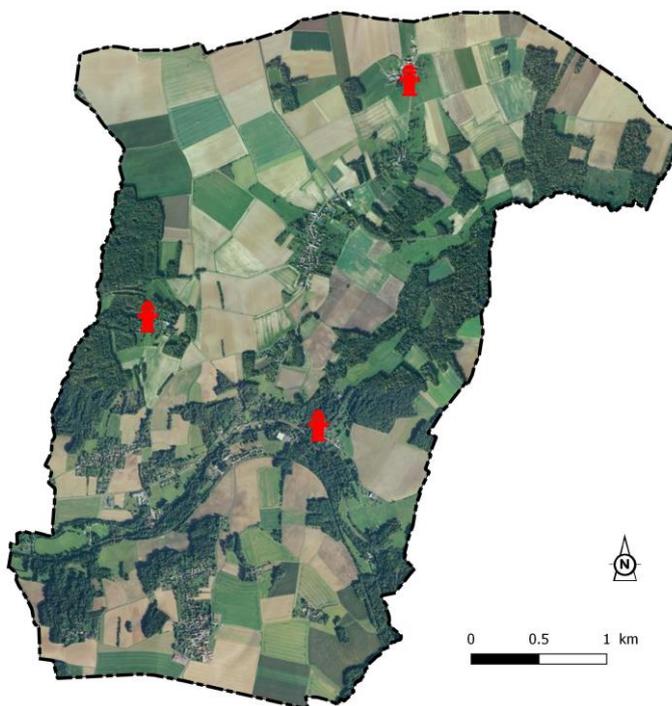
Conscient du niveau de défense contre l'incendie sur les hameaux, la municipalité souhaite créer des emplacements réservés pour réaliser des bâches incendie.

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut instituer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés assurent la programmation rationnelle des futurs équipements publics. Ils sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation en contradiction avec un projet général, et permettent d'assurer à leur bénéficiaire l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer.

Trois emplacements sont créés dans ce but :

- Sur le hameau des Limons Couronnés : Parcelle AP 116 ;
- Sur le hameau d'Autheil : Parcelle AI 97 ;
- Sur le hameau de Launoy Beaufort : Parcelle ZE 177.

Un emplacement réservé est déjà identifié au PLU (ER n°1 pour la gestion des eaux de pluie). Les nouveaux emplacements réservés seront numérotés N°2, N°3 et N°4.



2. Faciliter la création d'hébergements

Le PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE autorise « *Les occupations et utilisations du sol destinées à l'hébergement hôtelier y compris de pleins airs, les activités médicales sanitaires et sociales, d'hébergement des personnes âgées dépendantes, éducatives à vocation sportives sont autorisées des lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »⁴ dans le secteur Nt. Ce secteur est destiné au développement des activités touristiques, au niveau du Moulin de Choisy.

Le règlement est assoupli pour permettre l'hébergement des personnes âgées, qu'elles soient dépendantes ou non. Le critère de « dépendance » ne relève pas du droit de l'urbanisme et sera supprimé du règlement.

C. Extensions et annexes en zone Agricole

Depuis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 aout 2015, dite « loi Macron », les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent autoriser les extensions et les annexes en zones agricole et naturelle sous certaines conditions.

Les zones agricoles et naturelles sont des zones de protection forte. Les constructions non liées aux activités agricoles ou forestières n'y sont pas autorisées.

Les limites de la zone urbaine U s'appuient localement sur le bâti existant, excluant les fonds de parcelle (jardins), délaissés en zones A et Aa.

Le secteur Aa est un secteur de protection stricte aux abords du cadre bâti. Ce secteur restera inconstructible. Seul le règlement de la zone A sera modifié. Le règlement sera complété pour y autoriser :

- Les extensions des constructions existantes sur la même unité foncière, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 20m² de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU ;
- Les annexes isolées liées à une habitation existante située sur la même unité foncière, d'une surface inférieure à 20m², située à moins de 15 mètres de la construction principale, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière. Leur hauteur sera limitée à 3 mètres.

La zone A comporte déjà un secteur Ah correspondant à de l'habitat isolé. Les compléments apportés à la zone A resteront plus restrictifs, compte tenu de la vocation de la zone.

⁴ Article N2 du Règlement (page 35) – PLU de Saint-Remy-de-la-Vanne approuvé.

3. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme impactent le règlement et le plan de zonage.

A. Modifications apportées au règlement

Les articles UA1, UA2, UA3, UA7, UA11, UA13, UB1, UB2, UB3, UB6, UB11, UB13, UC2, UC3, UX3, A2, A3, A10, A11, N2, N3 et N11 sont modifiés. Les autres articles du règlement demeurent inchangés.

RÈGLEMENT <u>AVANT</u> MODIFICATION	RÈGLEMENT <u>APRÈS</u> MODIFICATION
Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites	
<ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles ; - Les habitations légères de loisirs ; - Les constructions industrielles ; - Les parcs d'attractions ; - Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ; - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules ; - Les carrières. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles ; - Les habitations légères de loisirs ; - Les constructions industrielles ; - Les parcs d'attractions ; - Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ; - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules ; - Les carrières ; - Le stationnement de caravanes isolées ou de résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme.
Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UA doivent 	<ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UA doivent

<p>être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ; - L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application du Code de l'Urbanisme ; - Le changement de destination des garages en habitation sous réserve de la construction d'un nouveau garage ; - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone ; - Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter le Code de l'Urbanisme. 	<p>être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ; - L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application du Code de l'Urbanisme ; - Les annexes si elles sont liées à une construction principale ; - L'aménagement des garages en habitation sous réserve de la construction d'un nouveau garage répondant aux besoins définis à l'article UA 12 ; - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
---	---

Article UA 3 – Accès et voirie

<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire</p>
--	---

<p>l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ATR de Coulommiers).</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p>	<p>l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ARD de Coulommiers).</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p>
<p>Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une limite séparative.</p> <p>L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.</p> <p>Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à au moins une limite séparative.</p> <p>L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.</p> <p>Les annexes isolées doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait)</p>	
<p><u>Toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions (hors annexes) doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 45°.</p> <p>Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : (Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.</p> <p>Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.</p> <p>Seules les lucarnes capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. (Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre.</p> <p>Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 60</p>	<p><u>Toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions (hors annexes) doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 45°.</p> <p>Les toitures des annexes peuvent être composées d'un ou de deux pans et doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : (Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.</p> <p>Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites.</p> <p>Seules les lucarnes capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. (Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre.</p>

<p>unités de tuiles au m² et ne doivent pas comporter de débord en pignon. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur pierre claire. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts et les bardages métalliques sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouvert et de couleur pierre claire. Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm. Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulants n'est pas interdite). Les couleurs vives sont interdites pour les volets. En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lisses de même nature que ceux des encadrements.</p> <p><u>Clôtures</u> La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. L'aspect plaque de béton est interdit. Les clôtures à proximité immédiates des</p>	<p>Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire. Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm. Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante. Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulants n'est pas interdite). Les couleurs vives sont interdites pour les volets. En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lisses de même nature que ceux des encadrements.</p> <p><u>Clôtures</u> La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles seront disposées sur un mur bahut d'au moins 20cm de hauteur. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.</p>
--	--

<p>accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.</p> <p>Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre ; - Un mûr bahut d'une hauteur minimale de 1 mètre et surmonté d'éléments métalliques. 	<p>L'aspect plaque de béton est interdit.</p> <p>Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.</p> <p>Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre ; - Un mûr bahut d'une hauteur minimale de 1 mètre et surmonté d'éléments métalliques.
--	--

Article UA 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

<p>Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.</p>	<p>Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface totale du terrain.</p> <p>Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.</p>
---	--

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

<ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles ; - Les habitations légères de loisirs ; - Les constructions industrielles ; - Les parcs d'attractions ; - Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ; - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules ; - Les carrières. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles ; - Les habitations légères de loisirs ; - Les constructions industrielles ; - Les parcs d'attractions ; - Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes ; - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules ; - Les carrières ; - Le stationnement de caravanes isolées ou de résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de
--	--

	<p>maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme.</p>
<p>Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones UB doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ; - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ; - L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application du Code de l'Urbanisme ; - Le changement de destination des garages en habitation sous réserve de la construction d'un nouveau garage ; - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone ; - Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter le code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones UB doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ; - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ; - L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application du Code de l'Urbanisme ; - Les annexes si elles sont liées à une construction principale ; - L'aménagement des garages en habitation sous réserve de la construction d'un nouveau garage répondant aux besoins définis à l'article UB 12 ; - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone ;
<p>Article UB 3 – Accès et voirie</p>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne</p>

<p>ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ATR de Coulommiers).</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie suivant les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(voir Document n° 2.1 – Règlement)</i>.</p>	<p>ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ARD de Coulommiers).</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie suivant les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(voir Document n° 2.1 – Règlement)</i>.</p>
<p>Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>La façade des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres et maximum de 30 mètres par rapport à alignement.</p> <p>L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.</p>	<p>La façade des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres et maximum de 30 mètres par rapport à alignement.</p> <p>L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.</p> <p>Aucun recul maximum n'est imposé pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher.</p>
<p>Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait)</p>	
<p><u>Toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions (hors annexes) doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement.</p> <p>Les ouvertures en pignon pour les combles</p>	<p><u>Toitures</u></p> <p>Les toitures des constructions (hors annexes) doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures des annexes peuvent être composées d'un ou de deux pans et doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est</p>

<p>sont interdites. Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90mètre.</p> <p>Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et ne doivent pas comporter de débord en pignon. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur pierre claire. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts et les bardages métalliques sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouvert et de couleur pierre claire. Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm. Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite). Les couleurs vives sont interdites pour les volets. En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.</p>	<p>perpendiculaire à l'alignement. Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites. Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90mètre.</p> <p>Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire. Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm. Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante. Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite). Les couleurs vives sont interdites pour les volets. En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.</p>
--	--

<p>Clôtures</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.</p> <p>L'aspect plaque de béton est interdit.</p> <p>Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.</p> <p>Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un mur d'une hauteur minimale de 0,80 mètre ; - Un mûr bahut surmonté d'éléments métalliques ; - Une haie d'essences locales. 	<p>Clôtures</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.</p> <p>Elles seront disposées sur un mur bahut d'au moins 20cm de hauteur.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.</p> <p>L'aspect plaque de béton est interdit.</p> <p>Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.</p> <p>Les clôtures destinées à recréer l'alignement doivent présenter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un mur d'une hauteur minimale de 0,80 mètre ; - Un mûr bahut surmonté d'éléments métalliques ; - Une haie d'essences locales.
<p>Article UB 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations</p>	
<p>Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.</p>	<p>Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de la surface totale du terrain.</p> <p>Les plantations seront uniquement constituées d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.</p>

<p>Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises of des conditions particulières</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et notamment son règlement ; - Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones UC et UCh doivent 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation</u>, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et notamment son règlement ; - <u>Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones UC et UCh doivent</u>

<p>être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UC et UCh, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - Dans la zone UCh, la construction, l'adaptation, la réfection et l'extension de bâtiments destinés à l'habitation sont autorisées à condition de respecter l'article R.111.2 du code de l'urbanisme. 	<p><u>être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans la zone UC et UCh,</u> les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - <u>Dans la zone UCh,</u> la construction, l'adaptation, la réfection et l'extension de bâtiments destinés à l'habitation sont autorisées à condition de respecter l'article R.111.2 du code de l'urbanisme. - <u>Dans le secteur UCh,</u> les annexes si elles sont liées à une construction principale.
--	---

Article UC3 – Accès et voirie

<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ATR de Coulommiers).</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ARD de Coulommiers).</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p>
--	---

Article UX3 – Accès et voirie

<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ATR de Coulommiers).</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les nouveaux accès sur RD devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire de la voirie (ARD de Coulommiers).</p>
--	---

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.	Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.
--	--

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

<p>- <u>Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation</u>, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et notamment son règlement ;</p> <p>- <u>Dans les zones concernées par les nuisances acoustiques générées par la RD934</u>, les occupations et utilisations du sol doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.</p> <p>- <u>Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones A, Ah et Aa doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) :</u></p> <p>- Les constructions et installations nécessaires, à des équipements collectifs ou à des services publics et notamment les bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, à l'exploitation de carrières, sont autorisées des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>Dans les zones Ah :</u></p> <p>- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les</p>	<p>- <u>Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation</u>, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et notamment son règlement ;</p> <p>- <u>Dans les zones concernées par les nuisances acoustiques générées par la RD934</u>, les occupations et utilisations du sol doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.</p> <p>- <u>Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones A, Ah et Aa doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) :</u></p> <p>- Les constructions et installations nécessaires, à des équipements collectifs ou à des services publics et notamment les bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, à l'exploitation de carrières, sont autorisées des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>Dans la zone A, en dehors des secteurs Aa et Ah, sont également autorisées :</u></p> <p>- Les extensions des constructions existantes sur la même unité foncière, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 20m² de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU ;</p> <p>- Les annexes isolées liées à une habitation existante sur la même unité</p>
--	--

<p>extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m² à partir de la date d'approbation du PLU ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes sont autorisées dans la limite de trois unités par propriété. 	<p>foncière, d'une surface inférieure à 20m², située à moins de 15 mètres de la construction principale, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.</p> <p><u>Dans les zones Ah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m² à partir de la date d'approbation du PLU ; - Les annexes ne sont autorisées que si elles sont liées à une construction principale située sur la même unité foncière, dans la limite de trois unités par propriété.
--	--

Article A3 : Accès et voirie

<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p>
---	--

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

<p>La hauteur maximale autorisée des constructions d'habitation est de 9 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions agricoles est de 12 mètres au faitage.</p> <p>La hauteur maximale autorisée des installations techniques ainsi que celle qui sont nécessaires au fonctionnement des</p>	<p>La hauteur maximale autorisée des constructions d'habitation est de 9 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur maximale autorisée des constructions agricoles est de 12 mètres au faitage.</p> <p>La hauteur maximale autorisée des installations techniques ainsi que celle qui sont nécessaires au fonctionnement des</p>
--	--

<p>constructions agricoles est de 18 mètres.</p>	<p>constructions agricoles est de 18 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.</p>
<p>Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait)</p>	
<p><u>Toitures</u> Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement. Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites. Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90mètre. Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et ne doivent pas comporter de débord en pignon. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments à vocation d'habitation doivent présenter une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur pierre claire. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts et les bardages métalliques sont interdits. Les matériaux bois doivent</p>	<p><u>Toitures</u> Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures des annexes peuvent être composées d'un ou de deux pans et doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement. Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites. Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90mètre. Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les</p>

<p>être recouvert et de couleur pierre claire.</p> <p>Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.</p> <p>Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges.</p> <p>Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).</p> <p>Les couleurs vives sont interdites pour les volets.</p> <p>En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lisses de même nature que ceux des encadrements.</p> <p>Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.</p> <p>Les bardages métalliques pour les bâtiments à vocation agricole présenteront un ton mat.</p>	<p>bardages métalliques ainsi que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire.</p> <p>Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.</p> <p>Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante.</p> <p>Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).</p> <p>Les couleurs vives sont interdites pour les volets.</p> <p>En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lisses de même nature que ceux des encadrements.</p> <p>Les bardages métalliques pour les bâtiments à vocation agricole présenteront un ton mat.</p>
--	--

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation</u>, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et notamment son règlement ; - <u>Dans les zones concernées par les nuisances acoustiques générées par la RD934</u>, les occupations et utilisations du sol doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. - <u>Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;</u> - <u>Les occupations et utilisations du sol</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dans les zones identifiées sur le plan de zonage par un risque d'inondation</u>, les occupations et utilisations du sol doivent respecter le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et notamment son règlement ; - <u>Dans les zones concernées par les nuisances acoustiques générées par la RD934</u>, les occupations et utilisations du sol doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. - <u>Les occupations et utilisations du sol autorisés dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) ;</u> - <u>Les occupations et utilisations du sol</u>
---	---

autorisés dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec la protection des zones humides et notamment les enveloppes d'alerte potentiellement humides définies par le DRIEE. À ce titre, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'études de sol permettant de s'assurer de la prise en compte des zones humides et, si celles-ci existent, à une délimitation précise et une compensation des impacts de manière à garantir un gain équivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée ;

- Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées et notamment les bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones Nh :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25m² à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes sont autorisées dans la limite de trois unités par propriété.

Dans la zone Nt :

- Les occupations et utilisations du sol destinées à l'hébergement hôtelier y

autorisés dans les zones N, Nh et Nt doivent être compatibles avec la protection des zones humides et notamment les enveloppes d'alerte potentiellement humides définies par le DRIEE. À ce titre, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'études de sol permettant de s'assurer de la prise en compte des zones humides et, si celles-ci existent, à une délimitation précise et une compensation des impacts de manière à garantir un gain équivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée ;

- Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées et notamment les bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones Nh :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25m² à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes ne sont autorisées que si elles sont liées à une construction principale, située sur la même unité foncière, dans la limite de trois unités par propriété.

Dans la zone Nt :

- Les occupations et utilisations du sol

<p>compris de pleins airs, les activités médicales sanitaires et sociales, d'hébergement des personnes âgées dépendantes, éducatives à vocation sportives sont autorisées des lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de la loi paysage (art L.123-1-5-7) sont soumises à déclaration. Ces éléments doivent être conservés en l'état. En cas de réhabilitation, toute intervention devra veiller à ne pas altérer les qualités architecturales des constructions ; - L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m2 à partir de la date d'approbation du PLU. 	<p>destinées à l'hébergement hôtelier y compris de pleins airs, les activités médicales sanitaires et sociales, d'hébergement des personnes âgées, éducatives à vocation sportives sont autorisées des lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de la loi paysage (art L.123-1-5-7) sont soumises à déclaration. Ces éléments doivent être conservés en l'état. En cas de réhabilitation, toute intervention devra veiller à ne pas altérer les qualités architecturales des constructions ; - L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les extensions mesurées des constructions sont limitées à 25 m2 à partir de la date d'approbation du PLU.
<p>Article N3 : Accès et voirie</p>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Dans la zone Nt, tout projet ayant des incidences sur l'augmentation du nombre de véhicules en accès directs ou indirects et</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.</p> <p>Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Dans la zone Nt, tout projet ayant des incidences sur l'augmentation du nombre de véhicules en accès directs ou indirects et</p>

<p>existants sur RD est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.</p>	<p>existants sur RD est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.</p>
<p>Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (extrait)</p>	
<p><u>Toitures</u> Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter deux pans minimum, avec une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement. Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites. Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre. Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et ne doivent pas comporter de débord en pignon. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments à vocation d'habitation doivent présenter une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur pierre claire. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts et les bardages métalliques sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouvert et de couleur pierre claire.</p>	<p><u>Toitures</u> Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter deux pans minimum, avec une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures des annexes peuvent être composées d'un ou de deux pans et doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous : <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Cette disposition ne s'applique pas si la façade de la construction est perpendiculaire à l'alignement. Les ouvertures en pignon pour les combles sont interdites. Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. <i>(Voir schéma document n°2.1 : Règlement)</i></p> <p>Les châssis de toit doivent être implantés avec une hauteur sous plafond supérieur à 1,90 mètre. Les toitures à pente (hors annexes) doivent être recouvertes par un minimum de 22 unités de tuiles au m² et peuvent comporter des débords dans la mesure où aucun empiètement n'est réalisé sur un fond voisin. L'aspect ardoise et chaume est interdit. Les Marquises doivent présenter le même aspect que la toiture.</p> <p><u>Parements extérieurs</u> Les façades des bâtiments doivent présenter un ravalement avec une unité d'aspect (finition grattée, talochée, brossée ou lissée) et une couleur de ton pierre claire. Les bardages métalliques ainsi que l'emploi sans</p>

<p>Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.</p> <p>Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges.</p> <p>Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).</p> <p>Les couleurs vives sont interdites pour les volets.</p> <p>En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.</p> <p>Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.</p>	<p>enduit des matériaux destinés à être recouverts sont interdits. Les matériaux bois doivent être recouverts d'une peinture ou d'un enduit de couleur ton pierre claire.</p> <p>Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et d'une largeur de 15 cm.</p> <p>Les ouvertures visibles de la rue doivent être plus hautes que larges. Dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, cette disposition peut ne pas s'appliquer sur une construction existante ou l'extension d'une construction existante.</p> <p>Les volets visibles de la rue doivent être à battants (la présence de volet roulant n'est pas interdite).</p> <p>Les couleurs vives sont interdites pour les volets.</p> <p>En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.</p>
---	---

B. Modifications apportées au plan de zonage

Les modifications apportées aux plans de zonage sont liées à la création des trois emplacements réservés, destinés à la réalisation de bâches incendie.

C. Modifications du tableau des emplacements réservés

<i>N°</i>	<i>Objet</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>Surface</i>
1	Gestion des eaux pluviales	Commune	860 m ²
2	Défense incendie	Commune	430 m ²
3	Défense incendie	Commune	1 130 m ²
4	Défense incendie	Commune	2 440 m ²

Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.

4. Incidences de la modification du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE sur l'environnement

Le PLU approuvé en 2014 n'a fait l'objet d'aucune évaluation environnementale, aucun site Natura 2000 n'étant identifié sur le territoire. Les ajustements règlementaires prévus dans le cadre de la modification n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur le milieu naturel.

Suite à un arrêt du Conseil d'État du 19 juillet 2017, les modifications de PLU doivent faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts négatifs sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a été consultée dans ce cadre. Conformément à la décision du 6 octobre 2019, la modification du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE est dispensée d'évaluation environnementale.

A. Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.

Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS) et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites répartis sur 65 115 hectares soit 11% du territoire départemental.

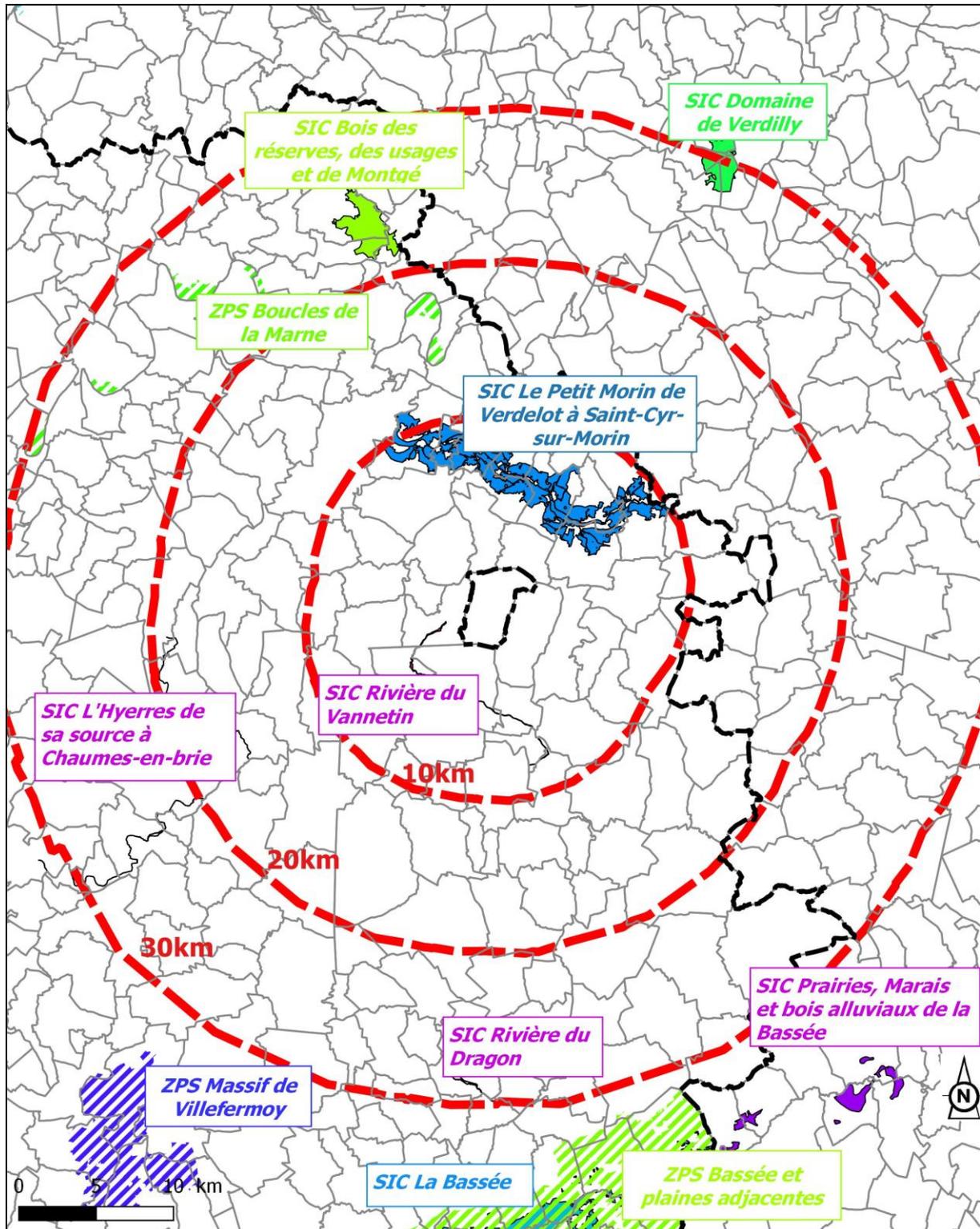
B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches des limites communales de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE sont :

- Le SIC Rivière du Vannetin, distante de 1,2 km à l'Ouest de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE ;
- Le SIC du Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin, à 3 km des limites communales, au Nord ;

- La ZPS des Boucles de la Marne, à 13,7 kilomètres, au Nord ;
- Le SIC de l'Hyères de sa source à Chaumes-en-Brie, à 17,5 km à l'Ouest ;

Site Natura 2000 autour de la commune de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE



Présentation des sites Natura 2000 les plus proches

→ Le SIC Rivière du Vannetin

Ce site concerne 7 communes traversées par la Rivière du Vannetin, soit 63,3ha. La rivière du Vannetin est localisée dans l'est de la Seine-et-Marne, au sud-ouest de Coulommiers et au cœur de la plaine de Brie. Ce petit cours d'eau est un affluent rive gauche du Grand Morin de 20 km de linéaire. Le lit majeur est peu encaissé, il découvre des horizons géologiques inférieurs constitués de marnes vertes et argiles. La nature imperméable des sols du bassin versant du Vannetin lui confère un régime torrentiel.

La rivière du Vannetin est classée en première catégorie piscicole. Située dans un contexte agricole encore varié et extensif, le Vannetin a conservé des écosystèmes naturels particulièrement riches pour la région Ile-de-France. Ce cours d'eau accueille des populations de Lamproie de Planer et de Chabot.

Ce site est menacé par l'artificialisation des berges, le curage et recalibrage du lit mineur. La qualité des eaux du Vannetin est altérée du fait de la présence de rejets d'eaux usées non ou insuffisamment traitées. L'intensification des pratiques culturales et la mise en culture des prairies attenantes à la rivière peuvent aussi être à l'origine de la dégradation du site (eutrophisation, apports de sédiments dus à l'érosion).

L'entité la plus proche du site de la Rivière du Vannetin par rapport au territoire communal, se situe à 1km, sur la commune limitrophe de Saint-Siméon.

→ Le SIC « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin »

Ce SIC s'étend sur 11 hectares, répartis sur Bellot, Boitron, Orly-sur-Morin, Sablonnières, Saint-Cyr-sur-Morin, Saint-Ouen-sur-Morin, La Trétoire, Verdelot et Villeneuve-sur-Bellot. Le petit Morin prend sa source dans la Brie champenoise. C'est un cours d'eau sinueux, à régime torrentiel qui doit être préservé de toutes les formes de pollution aquatique ou d'aménagement hydraulique.

La vallée du Petit Morin a la particularité pour l'Île-de-France de compter une agriculture diversifiée (céréaliculture, élevage, apiculture, ...).

Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin accueille la plus grosse population d'Ile-de-France du cuivré des marais et la deuxième plus grosse population d'Ile-de-France du sonneur à ventre jaune. Le maintien des espaces ouverts notamment des parcelles agricoles en prairies contribue à la viabilité des populations de ces deux espèces ainsi que de l'habitat prairies maigres de fauche de basse altitude.

Cette partie du Petit Morin est l'un des cours d'eau franciliens les plus importants pour deux espèces de poisson, caractéristiques des eaux courantes, peu profondes, claires et bien oxygénées.

Le SIC du Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin se situe à 3km des limites communales, au Nord, sur le territoire communal de Bellot et de Sablonnières.

→ **La ZPS des Boucles de la Marne**

Ce site concerne 27 communes traversées par la Marne.

Cette ZPS accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux (252), qui y trouve une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d'Oedicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau.

L'intérêt de la zone d'étude réside également dans son attractivité hivernale. En effet, les zones humides qui composent une grande part de l'espace, permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, le périmètre proposé en ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de "Ramsar".

La ZPS des Boucles de la Marne se situe à 14km des limites communales, au Nord, sur le territoire communal de Méry-sur-Marne.

C. Menaces sur l'environnement

Rappelons que la modification du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE porte principalement sur différents ajustements du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Compte tenu de la nature et de l'importance des corrections apportées au PLU, la modification du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE n'aura aucun impact sur les sites Natura 2000, ni sur l'environnement proche, pour les raisons suivantes :

- La modification ne concerne que du règlement. Les dispositions applicables en zone agricole sont impactées pour permettre l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes liées à une habitation existante ; toutefois, ces nouvelles possibilités de construire sont très encadrées par le règlement PLU et resteront donc ponctuelles :

- Les extensions des constructions existantes sur la même unité foncière, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 20m² de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU ;
 - Les annexes isolées liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une surface inférieure à 20m², située à moins de 15 mètres de la construction principale, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.
- La procédure de modification s'inscrit dans le PADD défendu par les élus lors de l'élaboration du PLU, dans le respect du code de l'urbanisme. Elle vise à faciliter la construction au sein des zones urbaines, à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain et à préserver le cadre naturel, dans la continuité des objectifs définis en 2014 ;
 - Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne renforceront pas davantage l'urbanisation que ne le permet déjà le document en vigueur ;
 - La modification ne conduit à la destruction d'aucun milieu naturel ;
 - La modification ne touche aucun espace boisé, ni d'espace remarquable sur le plan écologique ;
 - Aucun corridor identifié n'est concerné par la modification ;
 - La modification ne concerne aucune zone à risque ;
 - La ZNIEFF de type 1 « Vallée du Ru de Couru » n'est pas impactée par la modification. Elle est principalement classée en zone naturelle (N et Nh), au sein de laquelle les possibilités de constructions nouvelles sont limitées. La modification du PLU renforce d'ailleurs sa protection, en n'autorisant les annexes que si elles sont liées à une construction existante.
 - En imposant un taux de non imperméabilisation, la modification du PLU permet une meilleure protection de l'environnement, notamment au regard des mouvements d'argiles, des remontées de nappe, des cours d'eau, des zones humides, des zones à enjeux identifiées au SAGE et des corridors identifiés au SRCE.

Si la modification du PLU génère des impacts sur les espèces et les habitats qui ont justifié la protection de ces sites (Natura, ZNIEFF...), ceux-ci sont positifs en préservant à l'état naturel, moitié de la surface des terrains rendus constructibles par le PLU. Les milieux naturels ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.