



Département de Seine-et-Marne, commune de

Villenoy

3^e modification du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 15 juillet 1981
1^e révision approuvée le 18 avril 1988
2^e révision approuvée le 8 mars 2002,

Plu prescrit le 21 mars 2008
Plu arrêté le 15 décembre 2010
Plu approuvé le 12 janvier 2012

1^{ère} modification approuvée le 8 avril 2013

2^e modification approuvée le 23 novembre
2016

3^{ème} modification approuvée le 11 mai 2022



Vu pour être annexé à la délibération

Le maire,
Emmanuel
HUDE

Règlement

Date :
Avril 2022

Phase :
Approbation

3

Mairie de **Villenoy**, 4, rue de la Marne (77124)
Tél : 01 83 61 04 50 courriel : mairie@villenoy.fr
Service urbanisme, 73 rue Aristide-Briand Tél : 01 83 61 04 81 courriel : urbanisme@villenoy.fr

TITRE 1	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	6
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	13
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue.....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uz.....	24
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	30
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU	31
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx.....	38
Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2AU	44
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	46
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A.....	47
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	51
Chapitre IX - Règles applicables à la zone N	52
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	57
ANNEXE 2 Lien permettant d’accéder à un tableau de concordance règlementaire	62

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu’elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Villenoy (Seine-et-Marne).

Article 2 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivant : Ua, Uab, Ub, Ue, Uea, Uz, Uza, Uzb, Uzc et Uzd ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUx1, 1AUx2, 2AU et 2AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nj, Nl et Nz auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I

nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section II

conditions de l'occupation du sol

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 supprimé

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation 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 des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Section III

possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 supprimé

Article 3 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

- Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre ancien de Villenoy constituée du centre bourg caractérisé par de l'habitat collectif (autour de l'avenue du Parc) ou par des anciennes maisons de ville en mutation (rue Thiers).
- Le secteur Uab correspond au centre ancien caractérisé par de belles maisons bourgeoises sur des terrains de taille relativement importante. La densification de ce secteur reste privilégiée mais la hauteur doit s'harmoniser avec l'environnement existant.
- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre.
- Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Marne, de Poincy à Villenoy, arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Dans les **secteurs inondables**, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application des articles L. 151-19 et L.151-23, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Toute opération comprenant 4 logements et plus devra comporter un minimum de 25 % -arrondis à l'entier supérieur- de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, hôtelier sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...), identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. La création d'ouverture pour véhicules dans les murs existants des propriétés identifiées est interdite.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects par bris de vitres autour du site de la société *Tereos*, les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.
- Dans la zone bleue correspondant à la zone d'effets irréversibles autour du site de la société *Tereos*, les constructions nouvelles, les changements de destination, l'aménagement et l'extension des constructions sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Communications numériques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ua 5 Supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En **secteur Uab**, les constructions doivent en priorité être implantées en recul de 5 m par rapport à l'alignement. Un recul moindre pourra être autorisé ou imposé si le contexte urbain ou architectural de la voie ou de la parcelle le rend acceptable ou nécessaire notamment pour les constructions situées rue Aristide-Briand).

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des terrains issus de la division.

Les autres constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4 m. Cette marge de retrait peut être réduite à 2,5 m minimum s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 m ce dernier ramené à 4 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte pas de vue.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Constructions à destination d'habitation :

Zone Ua, sauf en secteur Uab : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la propriété.

En secteur Uab : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %.

Constructions à destination autre que l'habitation : article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux édifices du culte.

Hauteur maximale

En **zone Ua** sauf dans le secteur Uab, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 9 m hors tout dans le cas d'une toiture terrasse.

En **secteur Uab**, la hauteur est limitée à trois niveaux soit R+2 ou R+1+C sans toutefois dépasser 9 m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le projet pourra 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.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) ou constructions de **forme architecturale novatrice** : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

Pentes des toitures

Constructions à destination d'habitation : les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° et maximum de 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les valeurs limites des angles peuvent être différentes pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- pour les toitures à la Mansart lesquelles sont autorisées.

Toitures terrasses autorisées en cas d'extension sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination autre que l'habitation, constructions à usage d'activités... : il ne leur est pas fixé de pente sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Matériaux des couvertures

Constructions à destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuile plate ou mécanique à pureau plat, en ardoise à pose droite, en zinc ou en matériaux similaires d'aspect de teintes rouge, noire ou approchantes ; sont notamment interdits pour la construction principale et ses extensions : la tôle d'acier nervurée pré-peinte (bac acier), le bardeau d'asphalte (shingle), la tôle métallique, la plaque imitation tuile, la plaque fibrociment, la plaque ondulée bitumée...

Pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique.

Constructions à destination autre que l'habitation, constructions à usage d'activités... : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

Matériaux des façades

Constructions à destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront réalisées en maçonnerie enduite, en brique, en bois, en pierre, de ton pierre ou clair ; pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc...). Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés la tôle métallique.

Constructions à destination autre que l'habitation, constructions à usage d'activités... : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation ou visible depuis l'espace public (routes, rues, sentes piétonnes, etc...), les seules clôtures autorisées sont :

- un mur ou un muret enduit, en brique ou en pierre jointoyée, le muret étant surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale,
- un muret surmonté de panneaux pleins ou ajourés,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés également : les murs en plaque de ciment.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc.).

Tant en bordure de voies qu'en limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions avoisinantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Généralités

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

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

Constructions à destination d'habitation :

- logements collectifs : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de surface de plancher inférieure ou égale à 45 m² et 2 places de stationnement à partir de 45 m² de surface de plancher par logement ; en tout état de cause il sera réalisé au moins une place par logement ;
- logements individuels d'une surface de plancher inférieure à 120 m² : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement dont une couverte ;
- logements individuels d'une surface de plancher égale ou supérieure à 120 m² : il sera réalisé au moins 3 places de stationnement dont une couverte.

De plus, pour toute opération comportant 4 logements et plus, il sera réalisé sur la parcelle, en plus des places exigées par logement, un nombre de places de stationnement au moins égal à 25% du nombre de logements à créer avec un minimum de 2 places ; ces places ne pourront être affectées à une construction, elles seront destinées aux visiteurs.

- Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation:

- construction à destination d'hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par chambre ;
- construction à destination de bureaux : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- constructions ou installations à usage d'exploitation artisanale... : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à usage commercial : 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et pas de règle si la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

30% au moins de la superficie des espaces libres, non bâtis et non occupés par des voies et des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés cette proportion passant à 40% en secteur Uab ; de plus il sera disposé au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de cette surface, la distance entre les arbres ne pouvant être inférieure à 5 m.

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Supprimé

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

- Il s'agit de la zone d'extension relativement récente de Villenoy.
- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre.
- Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Marne, de Poincy à Villenoy, arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Dans les **secteurs inondables**, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent.
- Une partie de la zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** : dans les secteurs concernés, ses prescriptions s'appliquent.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application des articles L. 151-19 et L.151-23, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à **conditions particulières**

- Toute opération comprenant 4 logements et plus devra comporter un minimum de 25 % -arrondis à l'entier supérieur- de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, hôtelier sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » et figurant au document graphique, seuls les ouvrages hydrauliques sont autorisés.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12. La création d'ouverture pour véhicules dans les murs existants des propriétés identifiées est interdite.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** due aux infrastructures terrestres repérés au plan des contraintes par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- Dans les zones concernées par le **plan d'exposition au bruit de l'aérodrome** et figurant sur le document annexé au dossier, les prescriptions liées à ce plan s'appliquent.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique sont à conserver.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Le long de la route départementale n° 5 :

Les accès nouveaux sur la Rd n° 5 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie. Le long de la Rd n° 5, lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, tout accès nouveau devra se faire sur cette dernière, sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou activités liées à la route en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements

nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Communications numériques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ub 5 Supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement de la route départementale n° 5 : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul.

Par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise) des autres voies : la construction principale doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m ; les annexes et les extensions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Les autres constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4 m. Cette marge de retrait peut être réduite à 2,5 m minimum s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des terrains issus de la division.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m ou 2,5 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte pas de vue.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Constructions à usage d'habitation : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la propriété.

Autres constructions : article non réglementé.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux. Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le projet pourra 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.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions basse ou très basse énergie,

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale, notamment pour les toitures terrasses végétalisées.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique :

Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture :

répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux.

Pentes des toitures

Constructions à destination d'habitation : les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° et maximum de 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les valeurs limites des angles peuvent être différentes pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- pour les toitures à la Mansart lesquelles sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination autre que l'habitation (constructions à usage d'activités...) : il ne leur est pas fixé de pente sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Matériaux des couvertures

Constructions à destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuile plate ou mécanique à pureau plat, en ardoise à pose droite, en zinc ou en matériaux similaires d'aspect de teintes rouge, noire ou approchantes ; sont notamment interdits pour la construction principale et ses extensions : la tôle d'acier nervurée pré-peinte (bac acier), le bardeau d'asphalte (shingle), la tôle métallique, la plaque imitation tuile, la plaque fibrociment, la plaque ondulée bitumée...

Pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique.

Constructions à destination autre que l'habitation, constructions à usage d'activités... : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

Matériaux des façades

Constructions à destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront réalisées en maçonnerie enduite, en brique, en bois, en pierre, de ton pierre ou clair ; pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc.). Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés la tôle métallique.

Constructions à destination autre que l'habitation, constructions à usage d'activités...) : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation ou visible depuis l'espace public (routes, rues, sentes piétonnes, etc.), les seules clôtures autorisées sont :

- un mur ou un muret enduit, en brique ou en pierre jointoyée, le muret étant surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale,
- un muret surmonté de panneaux pleins ou ajourés,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés également : les murs en plaque de ciment.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc...).

Tant en bordure de voies qu'en limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions avoisinantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

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

Constructions à destination d'habitation :

- logements collectifs : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de surface de plancher inférieure ou égale à 45 m² et 2 places de stationnement à partir de 45 m² de surface de plancher par logement ; en tout état de cause il sera réalisé au moins une place par logement ;
- logements individuels d'une surface de plancher inférieure à 120 m² : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement dont une couverte ;
- logements individuels d'une surface de plancher égale ou à 120 m² : il sera réalisé au moins 3 places de stationnement dont une couverte.

De plus, pour toute opération comportant 4 logements et plus, il sera réalisé sur la parcelle, en plus des places exigées par logement, un nombre de places de stationnement au moins égal à 25% du nombre de logements à créer avec un minimum de 2 places ; ces places ne pourront être affectées à une construction, elles seront destinées aux visiteurs.

- Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation:

- construction à destination d'hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par chambre ;
- construction à destination de bureaux : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- constructions ou installations à usage d'exploitation industrielle, artisanale ou d'entrepôt... : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- constructions à usage commercial : 2,5 places de stationnement par tranche de surface de plancher de 100 m² et pas de règle si la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

40% au moins de la superficie des espaces libres, non bâtis et non occupés par des voies et des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés ; de plus il sera disposé au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de cette surface, la distance entre les arbres ne pouvant être inférieure à 5 m. La distance entre les arbres ne pouvant être inférieure à 5 m.

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article Ub 14 Supprimé**

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

- Il s'agit d'une zone où sont majoritaires les équipements collectifs.
- Le **secteur Uea** correspond aux équipements sociaux.
- Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Marne, de Poincy à Villenoy, arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Dans les **secteurs inondables**, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent.
- Une partie de la zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** : dans les secteurs concernés, ses prescriptions s'appliquent.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole et forestière ;
- le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- Dans la zone rouge correspondant à la zone d'effets létaux significatifs autour du site de la société *Tereos*, toute construction nouvelle et extension sont interdites à l'exception de celles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Dans la zone orange correspondant à la zone des premiers effets létaux autour du site de la société *Tereos*, toute construction nouvelle est interdite à l'exception :
 - d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
 - d'aménagements et d'extensions d'installations existantes,
 - de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement notamment en fonction des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence,
- la construction d'infrastructures de transport pourra être autorisée uniquement pour la desserte de la zone industrielle.

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- En **secteur Uea**, les constructions à destination d'habitation sont autorisées si elles font partie intégrante d'un projet d'équipements sociaux.
- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects par bris de vitres autour du site de la société *Tereos*, les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.
- Dans la zone bleue correspondant à la zone d'effets irréversibles autour du site de la société *Tereos*, les constructions nouvelles, les changements de destination, l'aménagement et l'extension des constructions sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique sont à conserver.

Le long de la route départementale n° 5 :

Les accès nouveaux sur la Rd n° 5 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie. Le long de la Rd n° 5, lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, tout accès nouveau devra se faire sur cette dernière, sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou activités liées à la route en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Communications numériques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ue 5 Supprimé

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance égale ou supérieur à 1 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'appliquera pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation ou visible de l'espace public (routes, rues, sentes piétonnes, etc...), les seules clôtures autorisées sont :

- un mur ou un muret enduit, en brique ou en pierre jointoyée, le muret étant surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale,
- un muret surmonté de panneaux pleins ou ajourés,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés également les murs en plaque de ciment.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...).

Tant en bordure de voies qu'en limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions avoisinantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux constructions ou installations.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Il sera planté au moins un arbre tige par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 250 m², la distance entre les arbres ne pouvant être inférieure à 5 m.

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 Supprimé

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uz

- Il s'agit d'une zone destinée aux activités économiques. Elle comporte les secteurs :
 - **Uza** correspondant à l'aérodrome de Meaux-Esbly,
 - **Uzb** correspondant à la zone artisanale *Jean-Pierre-Plicque*
 - **Uzd** correspondant au site anciennement *L'Union Commerciale* et société *Damiens*,
 - **Uzc** correspondant aux emprises du canal.
- Une partie de la zone Uz est concernée par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Marne, de Poincy à Villenoy, arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Dans les **secteurs inondables**, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Uniquement en **secteurs Uzb et Uzd**, les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole et forestière ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- Dans la zone orange d'effets létaux autour du site de la société *Valfrance*, toute construction et installation nouvelle est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Dans la zone rouge correspondant à la zone d'effets létaux significatifs autour du site de la société *Tereos*, toute construction nouvelle et extension sont interdites à l'exception de celles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Dans la zone orange correspondant à la zone des premiers effets létaux autour du site de la société *Tereos*, toute construction nouvelle est interdite à l'exception :
 - d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
 - d'aménagements et d'extensions d'installations existantes,
 - de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement notamment en fonction des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence,
- la construction d'infrastructures de transport pourra être autorisée uniquement pour la desserte de la zone industrielle.

Article Uz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- En **secteur Uza**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à usage d'activités économiques (immobilier d'entreprises, services...) sont autorisées sous réserve qu'elles ne contreviennent pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et qu'elles soient en cohérence avec la planification spatiale hors plateforme.

- Dans la **zone Uz** et dans les **secteurs Uza** et **Uzc**, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que sous réserve d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations.
- Dans la zone orange d'effets létaux autour du site de la société Valfrance, seules sont autorisées les installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et extensions d'installations existantes, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation compatibles avec l'environnement notamment eu égard aux effets dominos et à la gestion des situations d'urgence ; sont également autorisées si elles sont destinées à la desserte de la zone industrielle les infrastructures de transport.
- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects autour du site de la société *Valfrance*, les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression.
- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects par bris de vitres autour du site de la société *Tereos*, les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique sont à conserver.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Les accès nouveaux sur la route départementale n° 5 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

Article Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Communications numériques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Secteur Uzb : les constructions devront être équipées de toiture végétalisée. Néanmoins peuvent être autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation existante les citernes enterrées avec ou non un système de récupération des eaux de pluie.

Condition technique impérative : la capacité de stockage de la cuve ne peut être inférieure à 3 m³ pour une surface de toiture inférieure ou égale à 250 m². Au-dessus de 250 m² de surface de toiture, la capacité de la cuve double par tranche de 250 m² de surface de toiture.

Exemple :

- pour une toiture de 200 m², la capacité de la cuve doit être de 3 m³.
- pour une toiture de 400 m², la capacité de la cuve doit être de 6 m³.
- pour une toiture de 1 200 m², la capacité de la cuve doit être de 15 m³.

Article Uz 5 Supprimé

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Secteurs Uzb et Uza: toute construction doit être implantée en recul de l'alignement (ou à la limite d'emprise) d'une distance au moins égale à 5 m. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points. Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Par rapport à la voie d'accès *Tereos* et aux autres emprises publiques (voies piétonnes, espaces verts...) toute construction peut être implantée soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Zone Uz, secteurs Uza, Uzc et Uzd :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de retrait qui ne pourra être inférieure à 6 m. Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas fixé de distance minimale en cas d'implantation en retrait.

- En cas d'implantation par rapport à une limite séparative commune avec une zone d'habitation Ua ou Ub, une marge de retrait d'une distance égale ou supérieure à 6 m est imposée.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de retrait qui ne pourra être inférieure à 1 m sous conditions de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Secteur Uzb :

- les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de retrait qui ne pourra être inférieure à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'ilot de propriété. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Uzb :

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 50 % de la superficie du terrain.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux édifices du culte.

- **En zone Uz sauf en secteurs Uzb et Uzd**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 17 m par rapport au sol naturel.
- **En secteurs Uzb et Uzd**, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m par rapport au sol naturel.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Secteurs Uza et Uzc : article non réglementé.

Zone Uz, le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées ; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.
- pour l'activité ferroviaire : article non réglementé.

Secteur Uzb :

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Toitures

Seules sont autorisées les toitures terrasses.

Les toitures seront végétalisées sur 90 % au moins de leur superficie. Cette règle peut ne pas s'appliquer suivant les conditions visées à l'article 4.

L'implantation de dispositifs pour l'utilisation d'énergie renouvelable est recommandée.

Parements extérieurs

Les seuls matériaux autorisés en façade sont :

- bardage en bois, laissé naturel, peint ou teinté ;
- bardage en tôle d'acier nervurée pré peinte (*bac acier*) ;
- béton s'il est de teinte unie ;
- maçonnerie en parpaings de parement ou en briques ;
- maçonnerie enduite ou peinte, de teinte unie.

La colorimétrie des bâtiments devra garantir l'harmonie dans la juxtaposition des différents tons utilisés. La gamme de base pour la couleur principale d'une construction réunit des couleurs en référence directe avec des teintes naturelles : vert de gris, gris, ton pierre, ocre clair. Une gamme complémentaire de couleurs plus vives, en harmonie avec les couleurs de base, peut être utilisée pour les ouvrages secondaires, portes, acrotères, menuiseries extérieures...

Clôtures

La hauteur des clôtures sera de 2 m maximum. Elles seront constituées de poteaux métalliques et d'un treillage soudé rigide, l'ensemble teinté vert wagon.

En dehors de la partie du lotissement concernée par la zone jaune clair du plan de prévention des risques d'inondation, un muret de soubassement peut être prévu ; dans ce cas, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,20 m. Les clôtures doivent contourner les encoches pour le stationnement lesquelles ne pourront donc pas être encloses. Côté rue, les grillages seront obligatoirement doublés à l'intérieur de la propriété d'une haie vive qui sera taillée à la hauteur du grillage.

Signalétiques/enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en sur-hauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

Article Uz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Généralités

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

- construction à destination d'hébergement hôtelier : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par chambre ;
- construction à destination de bureaux : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- constructions ou installations à usage d'exploitation industrielle, artisanale ou d'entrepôt... : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à usage commercial : 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et pas de règle si la surface de plancher est inférieure à 50 m².

En secteur Uzb il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Uz 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Il sera planté au moins un arbre tige par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 250 m², la distance entre les arbres ne pouvant être inférieure à 5 m. Ces arbres seront d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

En secteur Uzb il sera planté au moins un arbre tige par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 500 m².

Dans toute la zone Uz sauf en secteur Uza, pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprés (*Chamaecyparis*), le " Leylandi " (*x Cupressocyparis Leylandi*), les cyprés (*Cupressus*), de même que le laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*) et le peuplier d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les principes exposés aux orientations d'aménagement devront être respectés.

En secteur Uza, les plantes décoratives suivantes sont déconseillées : les épines-vinettes, les mahonias, les vignes sauvages, le houx, les rosacées à baies ou fruits de façon générale... Le gui doit être supprimé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uz 14 Supprimé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle. Les secteurs **1AUa** et **1AUb** correspondent à la zone d'aménagement concerté Sadi-Carnot ; le secteur **1AUa** étant destiné à un habitat plus dense, le secteur **1AUb** étant destiné à des logements unifamiliaux moins denses.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application des articles L. 151-19 et L.151-23, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière ;
- le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Secteur 1AUa sont en plus interdits :

- Les constructions à usage hôtelier.

Secteur 1AUb sont en plus interdits :

- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ;
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage hôtelier.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Toute opération comprenant 4 logements et plus devra comporter un minimum de 25 % -arrondis à l'entier supérieur- de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État.
- Les **ouvrages techniques** sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs
- les **autres constructions** sont autorisées à condition que :
 - **Sauf secteur 1AUa** : il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, programme d'aménagement d'ensemble, etc.) qui respecte les principes des orientations d'aménagement,
 - et qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines
- De plus, les constructions à usage de **commerce**, d'**artisanat**, de **bureaux** sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (résidences pour personnes âgées, logements pour étudiants, accueil de l'enfance, centre médical ...),

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12. La création d'ouverture pour véhicules dans les murs existants des propriétés identifiées est interdite.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique sont à conserver.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la

réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Communications numériques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1AU 5 Supprimé

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Zone 1AU : les constructions doivent en priorité être implantées avec une marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement. Un recul moins important pourra être autorisé ou imposé si le contexte urbain ou architectural de la voie ou de la parcelle le rend acceptable ou nécessaire.

Secteur 1AUa :

- par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise) de la rue Sadi-Carnot, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m ;
- par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise) des autres voies y compris les voies piétonnes et les espaces verts, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 2 m ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Secteur 1AUb :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
- les autres constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Les autres constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4 m. Cette marge de retrait peut être réduite à 2,5 m minimum s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit au moins

égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m ou 2,5 m lorsque la façade est aveugle ou ne comporte pas de vue.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

En zone 1AU, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

En secteur 1AUa, article non réglementé.

En secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux édifices du culte.

Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur maximale

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Zone 1AU : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Secteur 1AUa :

- Les constructions devront respecter les principes d'épannelage (c'est-à-dire une forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain) figurant aux orientations d'aménagement et comporteront au plus 4 niveaux (R+3) dans les parties basses du côté du canal de l'Ourcq et au plus 2 niveaux (R+1) sur la partie haute côté rue Sadi-Carnot.

Secteur 1AUb :

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 m à l'égout du toit et/ou 8 m au faitage.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le projet pourra 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.

Constructions basse ou très basse énergie,

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

Pentes des toitures

Constructions à destination d'habitation : les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° et maximum de 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les valeurs limites des angles peuvent être différentes pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- pour les toitures à la Mansart lesquelles sont autorisées ;

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination autre que l'habitation (constructions à usage d'activités...) : il ne leur est pas fixé de pente sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Matériaux des couvertures

Constructions destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuile plate ou mécanique à pureau plat, en ardoise à pose droite, en zinc ou en matériaux similaires d'aspect de teintes rouge, noire ou approchantes ; sont notamment interdits pour la construction principale et ses extensions : la tôle d'acier nervurée pré-peinte (bac acier), le bardeau d'asphalte (shingle), la tôle métallique, la plaque imitation tuile, la plaque fibrociment, la plaque ondulée bitumée...

Pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique.

Constructions à destination autre que l'habitation (constructions à usage d'activités...) : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

Matériaux des façades

Constructions à destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront réalisées en maçonnerie enduite, en brique, en bois, en pierre, de ton pierre ou clair ; pour les annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc...). Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés la tôle métallique.

Constructions à destination autre que l'habitation (constructions à usage d'activités...) : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation ou visible de l'espace public (routes, rues, sentes piétonnes, etc.), les seules clôtures autorisées sont :

- un mur ou un muret enduit, en brique ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale,
- un muret surmonté de panneaux pleins ou ajourés,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés également : les murs en plaque de ciment. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc...).

Tant en bordure de voies qu'en limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions avoisinantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

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

Constructions à usage d'habitation collective : il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Constructions à destination d'habitation :

- logements collectifs : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de surface de plancher inférieure ou égale à 45 m² et 2 places de stationnement à partir de 45 m² de surface de plancher par logement ; en tout état de cause il sera réalisé au moins une place par logement ;
- logements individuels d'une surface de plancher inférieure à 120 m² : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement dont une couverte ;
- logements individuels d'une surface de plancher égale ou à 120 m² : il sera réalisé au moins 3 places de stationnement dont une couverte.

De plus, pour toute opération comportant 4 logements et plus, il sera réalisé sur la parcelle, en plus des places exigées par logement, un nombre de places de stationnement au moins égal à 25% du nombre de logements à créer avec un minimum de 2 places ; ces places ne pourront être affectées à une construction, elles seront destinées aux visiteurs.

- Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation:

Il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des

locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les principes exposés aux orientations d'aménagement devront être respectés.

40% au moins de la superficie des espaces libres, non bâtis et non occupés par des voies et des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé pour constituer des **haies** sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*) ; seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Il doit être planté au moins un arbre tige par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 250 m², la distance entre les arbres ne pouvant être inférieure à 5 m.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Supprimé

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation destinée aux activités économiques et correspondant à la zone d'aménagement concerté dite *parc d'activités du pays de Meaux*.

La zone comprend trois secteurs : le secteur **1AUx1** secteur de logistique et d'entrepôt et le secteur **1AUx2** secteur artisanal destiné aux Pme/Pmi et le secteur 1AUx3, secteur mixte de PME et de logistique.

Dans l'ensemble de la zone, la présence de lignes électriques à haute et très haute tension donne l'obligation de soumettre toute demande d'autorisation ou certificat d'urbanisme à Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transports d'électricité HTB (tension supérieure à 50000Volts), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans toute la zone :

- Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- les constructions à usage agricole et forestières ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les abris pour animaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussement du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Dans le **secteur 1AUx2**, les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

Dans le **secteur 1AUx3**, les installations classées soumises à autorisation

Article 1AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les **ouvrages techniques** sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
 - La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension afin que des travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes électriques puissent être réalisés
- Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires :
- les constructions à usage commercial, hôtelier, de bureau ou de services de spectacle et de restauration ;
 - les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ;
 - les constructions à usage industriel ou artisanal, à condition que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent ;
 - les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises.
- Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- l'aménagement et l'extension des bâtiments préexistants, de même que les annexes et installations qui leur sont nécessaires,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Dans le **secteur 1AUx1**, l'aménagement et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à enregistrement préalable au titre de l'article R.511-9 du code de l'environnement à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin, l'aspect général des constructions et installations.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La création des voies de desserte peut être soumise à des conditions particulières de tracée, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant un accès, y compris des personnes à mobilité réduite.

Les voies secondaires devront présenter les caractéristiques suivantes :

- a) avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 10 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées à condition que la longueur totale de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété :

- toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 4 m de largeur ;
- les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) ;
- les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

Le long de la route départementale n° 5 :

Les accès nouveaux sur la Rd n° 5 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie. Le long de la Rd n° 5, lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, tout accès nouveau devra se faire sur cette dernière, sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou activités liées à la route en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Article 1AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie, est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Toute construction nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvue d'un système de collecte séparatif, eaux usées-eaux pluviales.

Communications numériques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1AUx 5 Supprimé

Article 1AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise) d'une distance au moins égale à 6 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone pourront être implantées à l'alignement ou en recul de 3 m.

Dans le secteur 1AUx3, les constructions seront implantées en recul d'au moins 11 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la RD5.

Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La marge de retrait est définie à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 m.

Dans le secteur 1AUx1, une implantation sur une des limites est possible. Dans ce cas, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 2 m.

Article 1AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Des constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m.

Il n'est pas fixé de règles en cas d'aménagement avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plu, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70 % de la superficie de l'îlot de propriété. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ou aménagé, avant travaux de construction, et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses. Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en sur-hauteur de la hauteur de plafond définie ci-dessous.

Dans le secteur 1AUx1, les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 30 m. Toutefois des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 30 m pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requiert (silos, cheminées, etc.).

Dans le secteur 1AUx2, les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 12 m. Toutefois des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 12 m pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requiert (silos, cheminées, etc.).

Dans le secteur 1AUx3, les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 15 m. Toutefois des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 12 m pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requiert (silos, cheminées, etc.).

Article 1AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aménagement du parc d'activités du Pays de Meaux requiert la réalisation de bâtiments conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des constructions de toute nature devront tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les bâtiments environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrée, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillages persistant. Les escaliers de secours ne devront pas être visibles de la rue sauf traitement spécifique.

Toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de longs pans de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en surhauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises devront faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique devra être intégré dès le début de la conception du

bâtiment afin qu'il fasse partie en amont de la réflexion architecturale. Il devra être présenté dans le cadre du permis de construire. Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur de 2 m maximum. Les matériaux des clôtures devront présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives seront plantées, à l'arrière des clôtures sur le domaine privé.

En limite des espaces verts publics, les clôtures devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

Gestion des déchets

Les conditions de stockage et d'évacuation des déchets de toute nature (industriels et ménagers) feront l'objet d'une attention particulière : les locaux et aires de stockage figureront dans la demande de permis de construire.

Article 1AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 m ; largeur : 2,30 m ; dégagement : 5,50 m soit une surface moyenne d'environ 24 m² par emplacement, accès et dégagement compris. Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement...

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 2 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution de camions et véhicules utilitaires divers. Toutefois, dans le cadre d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

En complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu un local pour les vélos, sécurisés et de plain-pied, à raison d'au moins un emplacement pour 10 emplois.

Article 1AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies et des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 75 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée. Ces espaces libres devront être aménagés en espaces verts et

soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone. Par ailleurs, le nivellement de ces surfaces devra faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 4 concernant la gestion des eaux pluviales.

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des terrains, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en espace vert, lors de voie d'accès et desserte des constructions.

En limite séparative, des haies libres et/ou des alignements seront prévus, en accompagnement des clôtures grillagées.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUx 14 Supprimé

Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser est destinée à terme à l'urbanisation ; elle sera *ouverte* par une révision ou une modification du document d'urbanisme. Le secteur 2AUx correspondra à des activités économiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- sont également autorisés les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole s'ils sont liés à une exploitation agricole existante.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé

Article 2AU 5 Supprimé

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait supérieur ou égal à 3 m.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé

Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article **L. 151-23 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Supprimé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A

- Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.
- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ces périmètres.
- Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Marne, de Poincy à Villenoy, arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Dans les **secteurs inondables**, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent.
- Une partie de la zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** ; dans les secteurs concernés, ses prescriptions s'appliquent.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application des articles L. 151-19 et L.151-23, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L. 311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir des bâtiments formant le siège d'exploitation ; cette distance peut toutefois être portée à 100 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité des zones.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12. La création d'ouverture pour véhicules dans les murs existants des propriétés identifiées est interdite.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** due aux infrastructures terrestres repérés au plan des contraintes par des hachures, les constructions nouvelles devront

présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Dans les zones concernées par le **plan d'exposition au bruit de l'aérodrome** et figurant sur le document annexé au dossier, les prescriptions liées à ce plan s'appliquent.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique sont à conserver.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Les accès nouveaux sur la route départementale n° 5 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article A 5 Supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 140 : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 75 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise).

Par rapport à la route départementale 5 : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise).

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux, voies piétonnes, espace vert public...) : toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise).

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils pourront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.

Article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Sauf justification au volet paysager du permis de construire, les constructions y compris leurs couvertures seront de teinte sombre et mate (exception fait pour les silos métalliques) ; le bois est recommandé.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène

et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le hêtre (*Fagus sylvatica*), le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Supprimé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

- Il s'agit de la zone naturelle, il y est permis l'évolution du bâti existant.
- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ce périmètre.
- Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Marne, de Poincy à Villenoy, arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Dans les **secteurs inondables**, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent.
- Une partie de la zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** ; dans les secteurs concernés, ses prescriptions s'appliquent.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application des articles L. 151-19 et L.151-23, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- Le **secteur Nj** correspond aux jardins familiaux (ou jardins « partagés »).
- Le **secteur Nl** accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs etc.
- Le **secteur Nz** correspond aux bassins de décantation de l'ancienne sucrerie et rend possible leur requalification.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large – qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Une grange ou une écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et toiture à 45°, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un four à pain, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme tels des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

- Dans la zone orange d'effets létaux autour du site de la société *Valfrance*, toute construction et installation nouvelle est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux ou de services, de l'usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, est autorisé sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus.
- Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les annexes et extensions des constructions à usage agricole sont autorisées
 - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
 - et si elles ne sont pas classées pour la protection de l'environnement

- et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par des tiers non agricoles.
- Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m², à raison d'une construction par unité foncière et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
 - Les cheminements et stationnements de projet d'intérêt général, sous réserves qu'ils n'aggravent pas la situation existante et qu'ils présentent des mesures de préservations des espaces naturels.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12. La création d'ouverture pour véhicules dans les murs existants des propriétés identifiées est interdite.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12.
- Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de **nuisance sonore** due aux infrastructures terrestres repérés au plan des contraintes par des hachures, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Dans les zones concernées par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome et figurant sur le document annexé au dossier, les prescriptions liées à ce plan s'appliquent.

- Dans la zone orange d'effets létaux autour du site de la société *Valfrance*, seules sont autorisées les installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et extensions d'installations existantes, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation compatibles avec l'environnement notamment eu égard aux effets dominos et à la gestion des situations d'urgence ; sont également autorisées si elles sont destinées à la desserte de la zone industrielle les infrastructures de transport.
- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects autour du site de la société *Valfrance*, les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression.
- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects par bris de vitres autour du site de la société *Tereos*, les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

Sont **en plus** admis dans le secteur **Nj** :

- Les constructions à usage d'abris de jardins.

Sont **en plus** admis dans le secteur **Nl** :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessités pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être directement nécessaires au gardiennage et à la surveillance des équipements.
- Dans la zone orange d'effets létaux autour du site de la société *Valfrance*, seules sont autorisées les installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et extensions d'installations existantes, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation compatibles avec l'environnement notamment eu égard aux effets dominos et à la gestion des situations d'urgence ; sont également autorisées si elles sont destinées à la desserte de la zone industrielle les infrastructures de transport.

- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects autour du site de la société *Valfrance*, les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression.
- Dans la zone hachurée correspondant à la zone d'effets indirects par bris de vitres autour du site de la société *Tereos*, les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

Sont **en plus** admis dans **le secteur Nz** :

- les activités industrielles à condition que ces activités rentrent dans le processus de requalification à terme du site des bassins de l'ancienne sucrerie et de leurs alentours en des aménagements paysagers et de loisir.
- les affouillements à condition qu'ils soient liés à une exploitation de carrières ou à l'activité industrielle autorisée
- les exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle autorisée
- les constructions (bureaux et entrepôts) à condition qu'elles soient liées à l'activité industrielle autorisée
- les dispositifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux d'eau potable et d'électricité : toute construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, de commerce ou d'artisanat doit pouvoir être raccordée aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité. Il en va de même pour les constructions à usage agricole nécessitant ces réseaux.

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales et de ruissellement : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article N 5 Supprimé

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en respectant les marges de retrait définies ci-après. La marge de retrait par rapport aux limites de propriété est en tant que de besoin déterminée de la manière suivante : la marge de retrait, si elle existe, sera au moins égale à $L = H/2$ (H étant la hauteur totale du bâtiment) avec un minimum de 4 m s'il s'agit d'une façade comportant des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail et de 2,50 m dans le cas contraire.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Sauf en secteurs Nj et Nz, les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m à l'égout du toit. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Secteurs Nz :

La hauteur des constructions est limitée à 14 m au faîtage à l'exception des éléments de superstructure (cheminées, silos...) nécessaires aux activités liées à la requalification du site.

Secteur Nj :

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le projet pourra 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.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique :

Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux.

Abris pour animaux, abris de jardin :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (brique plâtrière, parpaings...). Ces constructions seront édifiées avec des matériaux de façades non brillants et de teinte foncée (bardages réalisés de préférence en bois) ; ils seront couverts avec des matériaux non brillants et de teinte foncée (teinte tuile brune ou ardoise).

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Pour **l'intégration paysagère** des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls... Il sera planté au moins un arbre tige par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 150 m², la distance entre les arbres ne pouvant être inférieure à 5 m.

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le hêtre (*Fagus sylvatica*), le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Supprimé

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux

traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1 ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,

- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme) :

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 151-23

Le code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application des articles L151-19 et 151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : « *Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

ANNEXE 2

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance

règlementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>
