

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d' Urbanisme

## DONNEMARIE- DONTILLY

ELABORATION	1ère REVISION
Prescrite le : 13 mars 2003	Prescrite le :
arrêtée le : 6 avril 2006	arrêtée le :
approuvée le : 14 décembre 2006	approuvée le :
Modification n°1 le : 26 mai 2016	modifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

Dossier de modification n°2 réalisé par CODRA

**Dossier de  
modification  
n°2**

**Dossier pour approbation  
Avril 2021**

agence d'aménagement et d'urbanisme



2 rue de la Martinière 77650 Longueville  
Tel 01.64.08.82.40 Fax 01.64.08.82.42



# Sommaire

---

<b>Contexte de la modification du PLU .....</b>	<b>3</b>
1. OBJET.....	3
2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....	3
<b>Les pièces réglementaires modifiées .....</b>	<b>5</b>
1. PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE.....	5
2. REGLEMENT ECRIT .....	7
3. JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS .....	9
4. EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT.....	9
<b>Présentation de la mise à jour du rapport de présentation du dossier de PLUi .....</b>	<b>10</b>
1. DESCRIPTION DU SITE CONCERNE .....	10
2. MISE A JOUR DES SUPERFICIES ET JUSTIFICATIONS.....	11
3. MISE A JOUR DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	11
<b>ANNEXES .....</b>	<b>13</b>
1. PLAN DE ZONAGE MODIFIE (EXTRAIT) .....	13
2. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UX.....	13
3. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UC .....	13

# Contexte de la modification du PLU

## 1. Objet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Donnemarie-Dontilly a été initialement approuvé le 14 décembre 2006. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 26 mai 2016.

La Communauté de communes, compétente en matière de document d'urbanisme, souhaite aujourd'hui procéder à une évolution du PLU afin de permettre l'élargissement du périmètre d'une zone UX, zone urbaine dédiée principalement aux activités économiques. Cette évolution implique la suppression du secteur UCc de la zone urbaine UC à vocation mixte.

La procédure de modification a été engagée par délibération de la communauté de communes Bassée-Montois en date du 16/11/2020.

Dès lors, la modification du PLU de Donnemarie-Dontilly concerne les pièces suivantes du dossier en vigueur :

- le plan de zonage réglementaire
- le règlement écrit
- le rapport de présentation, dont le présent dossier constitue un complément.

Dans sa décision du 24 décembre 2020, la MRAe d'Ile de France a dispensé le présent dossier de modification n°2 de réaliser une évaluation environnementale.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées puis soumis à enquête publique du 18 janvier au 19 février 2021. A l'issue de cette dernière, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve.

## 2. Le choix de la procédure de modification

Les procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme sont encadrées par les articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

### Article L.153-31

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*



**Cela n'est pas le cas des évolutions prévues.**

### Article L.153-36

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

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. (L.153-37)*



**C'est le cas des évolutions prévues.**

### Article L.153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine** ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code*



**C'est le cas des évolutions prévues.**

**Au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est « la modification »** dans son régime général.

Encadrée par les textes précités, la présente modification fait évoluer le PLU sans remettre en cause les orientations générales du PADD.

# Les pièces réglementaires modifiées

---

## 1. Plan de zonage réglementaire

---

Une seule modification concerne le plan de zonage réglementaire. Il s'agit de la suppression du secteur UCc au bénéfice de la zone UX. La superficie concernée s'élève à environ 8 000 m<sup>2</sup>.

Les modifications graphiques sont présentées page suivante.



## 2. Règlement écrit

Le secteur UCc ne figurant plus au plan de zonage réglementaire, les dispositions le concernant sont supprimées au sein du règlement de la zone UC.

Le chapeau introductif de la zone est concerné s'agissant de la présentation des différents secteurs ainsi que les deux dispositions spécifiques du secteur UCc concernant la qualité patrimoniale attendue (article UC2) et l'absence de réglementation de l'emprise au sol (article UC9).

Le règlement de la zone UX est modifié. La disposition de l'article UC2 de l'ex-secteur UCc concernant la villa Suzanne repérée comme bâtiment d'intérêt patrimonial est ajoutée aux dispositions de la zone UX.

### Extrait du règlement de la zone UC

Le texte supprimé est surligné en jaune et barré / le texte ajouté apparaît en rouge.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension de l'agglomération qui comprend principalement des lotissements et des ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

Elle comprend ~~trois~~ deux secteurs :

- un secteur UCa, où une largeur d'accès minimale de 10 mètres est imposée sur la voie publique, et
- un secteur UCb, caractérisé par des propriétés desservies par appendices d'accès à la voie publique (le coteau nord de la rue du Moulin à Tan) ;
- ~~un secteur UCc, qui identifie la propriété de la Villa Suzanne, élément du patrimoine architectural.~~

#### ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### 1 - Rappels:

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du code de l'urbanisme).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L421-3 et R421-27 b du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

##### 2 - Sont admis sous conditions:

###### Ensemble de la zone:

- Les constructions à usage d'activités ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, tant sonores qu'olfactives, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens;
- les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative.
- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UC.11 ci-après.

~~Dans le secteur UCc, cette disposition s'appliquera impérativement pour la construction identifiée en tant qu'immeuble protégé et pour les murs de clôture de la propriété.~~



### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété, **sauf en secteur UCe, dans lequel il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.**

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC .2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

### **Extrait du règlement de la zone UX**

Le texte ajouté apparaît en rouge.

### **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1 - Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition.

#### **2 - Sont admis sous conditions :**

- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- La création d'établissements industriels ou artisanaux nouveaux soumis à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 dont les nuisances ou dangers peuvent être prévenus d'une manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'activités industrielles où ils s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des entreprises.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente; suivant les modalités fixées à l'article- UX.11 ci-après. **Cette disposition s'appliquera impérativement pour la construction dite « Villa Suzanne » identifiée en tant qu'immeuble protégé et pour les murs de clôture de la propriété**
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

### 3. Justifications des évolutions

---

Plusieurs raisons ont conduit la collectivité à procéder à cette évolution du plan local d'urbanisme :

- La présente modification permet un retour partiel à la situation antérieure à 2016, soit celle de l'élaboration du PLU en 2006. La modification simplifiée de 2016 avait reclassé le site en secteur UCc (créé pour l'occasion) dans l'objectif d'y permettre la réalisation de projets pouvant recouvrir diverses destinations, notamment résidentielles. Cependant, la collectivité constatait l'absence de projet en secteur UCc de 2016 à fin 2020.
- D'un autre côté, des porteurs de projets à vocation économique ont signalé des besoins en matière d'espace d'accueil d'activités économiques (bureaux, artisanat notamment) sur la commune de Donnemarie-Dontilly. La commune a par ailleurs été retenue par le dispositif national « Petites villes de demain » visant à renforcer les centralités à partir des piliers que sont la résilience et la transition écologique. Le reclassement en zone UX permet particulièrement de proposer des espaces adaptés pour le développement économique et donc de l'emploi. Des capacités de développement résidentiel sont largement présentes ailleurs sur le territoire communal.
- Le site s'inscrit en élargissement du périmètre de la zone UX existante, mobilisant des terrains peu occupés bien que classés en zone urbaine. Cette initiative permet ainsi d'éviter un recours à la création d'une nouvelle zone d'activités à très court terme qui consommerait de l'espace agricole ou naturel. Cette évolution permet ainsi d'éviter l'étalement urbain.

### 4. Effets sur l'environnement

---

L'impact environnemental et paysager de cette évolution du PLU est le suivant :

- Les espaces boisés classés présents sont intégralement conservés. **Aucun impact**
- Le projet établit une compensation totale s'agissant du classement de la Villa Suzanne comme bâtiment protégé puisque ce classement est maintenu et que la disposition de l'ex-secteur UCc permettant de s'assurer du maintien du caractère patrimonial de l'immeuble et de la clôture est transposée dans le règlement de la zone UX. **Aucun impact**
- Les possibilités d'emprise au sol restent les mêmes. **Aucun impact**
- La hauteur maximale autorisée s'élevait à 11 mètres au faitage en secteur UCc contre 10 mètres en hauteur totale en zone UX. S'agissant des habitations, le règlement précise pour chacune des zones la possibilité de réaliser 3 niveaux (R+1+C). **Faible impact**
- La règle d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques permet une implantation à l'alignement dans le classement en zone UX contrairement au secteur UCc pour lequel un recul était obligatoire. **Impact paysager modéré**
- La règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives reste la même (possibilité d'implantation en limite et distance minimale en cas de retrait correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,5 mètres). **Faible impact**
- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus reste la même (4 mètres). **Aucun impact**
- La règle de non-imperméabilisation reste la même (20% de surface non-imperméabilisée au minimum). **Aucun impact**
- La règle de plantation apparaît assez proche dans les deux zones (1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre). Elle est légèrement réduite en zone UX (plantation obligatoire sur seulement 40% de la surface non bâtie). **Faible impact**

Au global, l'impact apparaît négligeable.

# Présentation de la mise à jour du rapport de présentation du dossier de PLUi

## 1. Description du site concerné

Le site concerne plusieurs parcelles composant une assiette foncière d'environ 8 000 m<sup>2</sup> desservie par trois voies et un chemin :

- la rue de la Libération (RD76) à l'ouest
- la rue des Augères au sud
- la rue de la Sablière à l'est
- un chemin public enherbé au nord



Source : geoportail.gouv.fr (octobre 2020)

Le site est riverain d'une zone d'activités existante située au sud-ouest. Des espaces résidentiels présentant un habitat de type rural ou de type plus contemporain sont présents au nord, à l'est et au sud.

Le site comprend plusieurs bâtiments regroupés sur une même propriété dénommée localement « Villa Suzanne ». Cet édifice accueillait il y a peu les bureaux d'une société privée. Il est actuellement inoccupé ainsi que ses trois dépendances.



Immeuble dit « Villa Suzanne » et mur de clôture vus depuis la rue de la Sablière (photo de gauche) et depuis la rue des Augères (photo de droite).

Une zone boisée assez dense est présente sur le site et a fait l'objet d'un classement en espace boisé classé à l'occasion de la modification simplifiée du PLU en 2016.

## 2. Mise à jour des superficies et justifications

Etant donné la modification de zonage, le tableau présentant les zones et leur superficie est mis à jour

Nom de Zone	Vocation	Superficie
UC	Zone qui comprend les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation	69,39 ha
UX	Zone d'activités économiques, notamment industrielles permettant d'accueillir le développement	4,61 ha

Plusieurs raisons conduisent la collectivité à procéder à cette évolution du plan local d'urbanisme :

- La présente modification permet un retour partiel à la situation antérieure à 2016, soit celle de l'élaboration du PLU en 2006. La modification simplifiée de 2016 avait reclassé le site en secteur UCc (créé pour l'occasion) dans l'objectif d'y permettre la réalisation de projets pouvant recouvrir diverses destinations, notamment résidentielles. Cependant, la collectivité constatait l'absence de projet en secteur UCc de 2016 à fin 2020.
- D'un autre côté, des porteurs de projets à vocation économique ont signalé des besoins en matière d'espace d'accueil d'activités économiques (bureaux, artisanat notamment) sur la commune de Donnemarie-Dontilly. La commune a par ailleurs été retenue par le dispositif national « Petites villes de demain » visant à renforcer les centralités à partir des piliers que sont la résilience et la transition écologique. Le reclassement en zone UX permet particulièrement de proposer des espaces adaptés pour le développement économique et donc de l'emploi. Des capacités de développement résidentiel sont largement présentes ailleurs sur le territoire communal.
- Le site s'inscrit en élargissement du périmètre de la zone UX existante, mobilisant des terrains peu occupés bien que classés en zone urbaine. Cette initiative permet ainsi d'éviter un recours à la création d'une nouvelle zone d'activités qui consommerait de l'espace agricole ou naturel. Cette évolution permet ainsi d'éviter l'étalement urbain.

La modification apparaît compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui identifie Donnemarie-Dontilly en pôle de centralité à conforter. Il prévoit par ailleurs une densification humaine et de l'habitat de 10% des espaces urbanisés existants. La modification permettra un développement de l'emploi conduisant à améliorer la densité humaine du secteur et confortant le rôle de centralité.

## 3. Mise à jour des effets du PLU sur l'environnement

Le présent dossier de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). A ce stade, les effets suivants sont identifiés.

L'impact environnemental et paysager de cette évolution du PLU est le suivant :

- Les espaces boisés classés présents sont intégralement conservés. **Aucun impact**
- Le projet établit une compensation totale s'agissant du classement de la Villa Suzanne comme bâtiment protégé puisque ce classement est maintenu et que la disposition de l'ex-secteur UCc

permettant de s'assurer du maintien du caractère patrimonial de l'immeuble et de la clôture est transposée dans le règlement de la zone UX. **Aucun impact**

- Les possibilités d'emprise au sol restent les mêmes. **Aucun impact**
- La hauteur maximale autorisée s'élevait à 11 mètres au faitage en secteur UCc contre 10 mètres en hauteur totale en zone UX. S'agissant des habitations, le règlement précise pour chacune des zones la possibilité de réaliser 3 niveaux (R+1+C). **Faible impact**
- La règle d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques permet une implantation à l'alignement dans le classement en zone UX contrairement au secteur UCc pour lequel un recul était obligatoire. **Impact paysager modéré**
- La règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives reste la même (possibilité d'implantation en limite et distance minimale en cas de retrait correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,5 mètres). **Faible impact**
- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus reste la même (4 mètres). **Aucun impact**
- La règle de non-imperméabilisation reste la même (20% de surface non-imperméabilisée au minimum). **Aucun impact**
- La règle de plantation apparaît assez proche dans les deux zones (1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre). Elle est légèrement réduite en zone UX (plantation obligatoire sur seulement 40% de la surface non bâtie). **Faible impact**

Au global, l'impact apparaît négligeable.

Dans sa décision du 24 décembre 2020, la MRAe d'Ile de France a dispensé le présent dossier de modification n°2 de réaliser une évaluation environnementale.

**Le présent rapport constitue un complément au rapport de présentation du PLU approuvé en 2006 et modifié en 2016.**

# ANNEXES

---

## 1. Plan de zonage modifié (extrait)

Cf. page suivante.

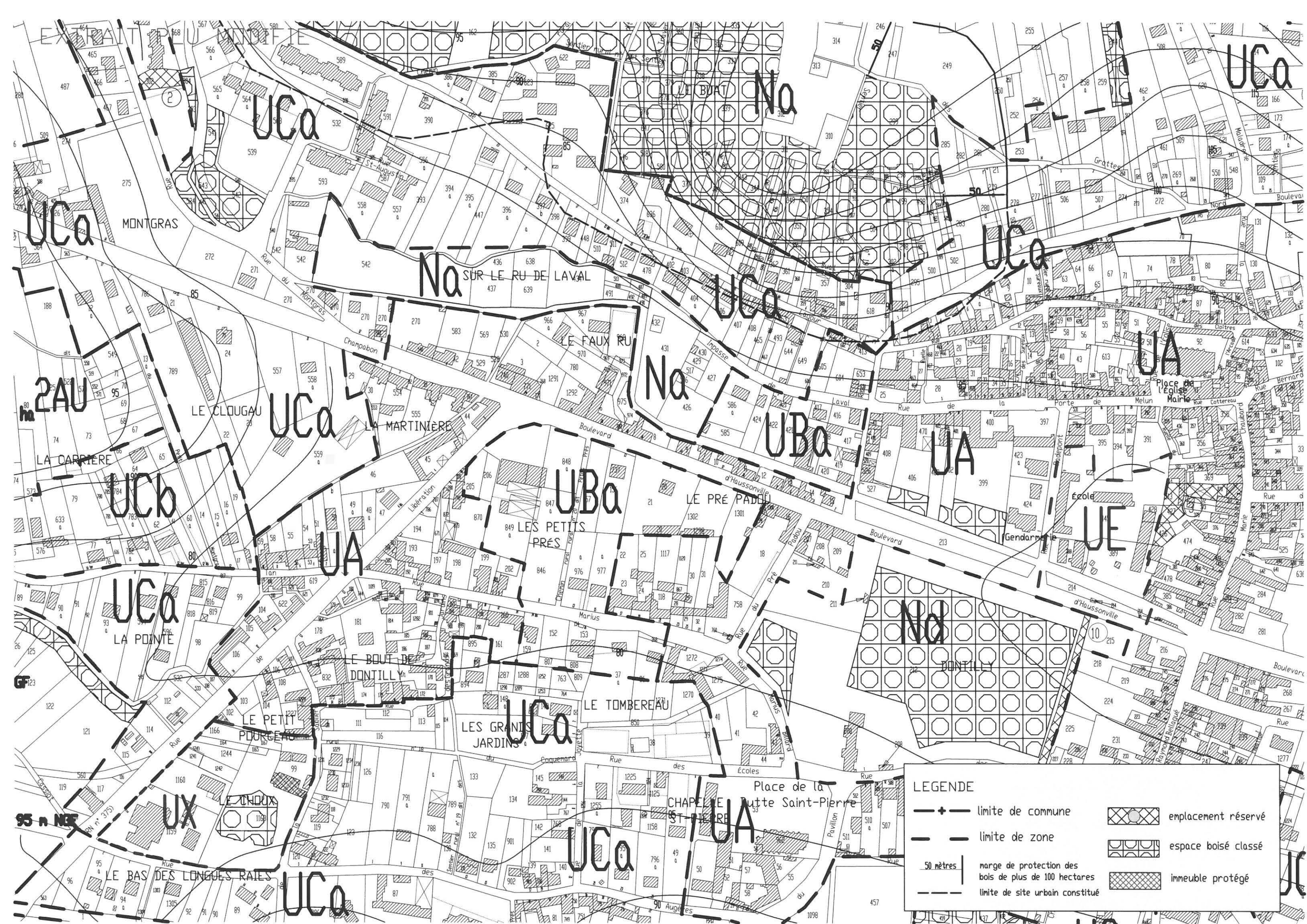
## 2. Règlement modifié de la zone UX

Cf. pages suivantes.

## 3. Règlement modifié de la zone UC

Cf. pages suivantes.





**LEGENDE**

	limite de commune		emplacement réservé
	limite de zone		espace boisé classé
	50 mètres		immeuble protégé
	limite de site urbain constitué		

## **TITRE II**

### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone comportant déjà quelques activités industrielles et dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettent d'envisager le développement.

##### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

###### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 – Rappels :**

- Néant.

###### **2 - Sont interdits :**

- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

###### **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

###### **1 - Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition.

###### **2 - Sont admis sous conditions :**

- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- La création d'établissements industriels ou artisanaux nouveaux soumis à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 dont les nuisances ou dangers peuvent être prévenus d'une manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'activités industrielles où ils s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des entreprises.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente; suivant les modalités fixées à l'article- UX.11 ci-après. Cette disposition s'appliquera impérativement pour la construction dite « Villa Suzanne » identifiée en tant qu'immeuble protégé et pour les murs de clôture



de la propriété.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

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

### **ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Lorsque l'accès particulier au terrain à construire se fera par l'intermédiaire d'un passage en appendice ou empiètement sur fonds voisins, celui-ci devra présenter au moins 5 mètres de largeur d'emprise.

L'accès aux routes départementales, tant qu'elles ne sont pas intégrées à la voirie communale, est conditionné à une autorisation préalable du service gestionnaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défensive contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront :

- présenter une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres; avec une chaussée, aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- être aménagées; si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10% de la superficie de la propriété).

Des conditions particulières pourront en outre être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale (confer article R111-4).

### **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation

des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant de l'Auxence, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

### **3 -Alimentation en réseaux divers**

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements ou habitat groupé, la desserte intérieure en réseaux divers sera enterrée.

Dans le cas d'opérations individuelles, le raccordement des constructions aux réseaux divers devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

#### **ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

#### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 2,5 mètres.

En limite séparative, seules les façades aveugles sont autorisées.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions à usage d'activités, ou mixtes habitat - activités, ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation est limité à 3 soit R + 1 + Comble, avec une hauteur maximale de 10 mètres, sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements collectifs.

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

Les châssis de toits respecteront le même alignement vertical que les baies des niveaux inférieurs

### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit: blanc cassé (« ton pierre »), ocre clair ou rose.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,00 m.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UX.6.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits .

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures. ou leur transformation en mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15du Code de l'Urbanisme.

### Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié. Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

## **ARTICLE UX.12 - 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, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois 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.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,3 mètres
- Dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

## 2- Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions {lui suivent, les -constructions de nature -et d'importance -ex-ceptionne11es pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé, au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher Hors Œuvre Nette ;
- au-delà de 120 m2 de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte, hormis dans le cas où la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre .

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif, de . deux pièces ou plus; il sera réalisé au moins 1,7 places de stationnement minimum, dont une au moins sur la parcelle et de préférence en sous-sol. Si le logement est un studio, le ratio minimum sera d'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100.%. de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau

sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé .au moins, une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 2,5 .places-de. stationnement par tranche de.100 mètres .carrés de surface .hors œuvre nette de l'établissement.

Toutefois , il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage commercial n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, salles de spectacles :

Il doit être aménagé u moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- trois places de salle de spectacle.

**ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface.

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface du terrain sera non imperméabilisée, sauf si la propriété concernée présente initialement une superficie non imperméabilisée inférieure à cette valeur. Dans ce cas, la superficie non imperméabilisée ne devra pas être réduite.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, sans extension de son volume construit ;
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.2.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'extension de l'agglomération qui comprend principalement des lotissements et des ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur UCa, où une largeur d'accès minimale de 10 mètres est imposée sur la voie publique, et
- un secteur UCb, caractérisé par des propriétés desservies par appendices d'accès à la voie publique (le coteau nord de la rue du Moulin à Tan).

##### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU**

###### **SOL ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 - Rappels:**

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les constructions de quelque destination que ce soit, et les lotissements ou ensembles de constructions groupées.

###### **2 - Sont interdits :**

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.
- Les établissements industriels nouveaux, soumis à une autorisation préfectorale au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, les constructions à usage d'entrepôts et à usage agricole.

###### **ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

###### **1 - Rappels :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du code de l'urbanisme).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L421-3 et R421-27 b du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

###### **2 - Sont admis sous conditions :**

###### **Ensemble de la zone:**

- Les constructions à usage d'activités ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, tant sonores qu'olfactives, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens;
- les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UC.11 ci-après.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale.

## **SECTION 11- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU**

### **SOL ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

En secteur UC a, cet accès devra se faire directement par un accès sur la rue, d'une largeur au moins égale à 10 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

En secteur UC b, un terrain desservi par appendice sur la rue sera constructible si celui-ci présente au moins 3 mètres de large et ne dessert qu'un seul bâtiment principal.

En cas de division, les règles ci-dessus devront être respectées pour chacun des terrains issus de la division, y compris ceux qui sont déjà construits.

Cette dernière règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher représentant au plus 10 % de la superficie de l'unité foncière ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2.

L'accès aux routes départementales, tant qu'elles ne sont pas intégrées à la voirie communale, est conditionné à une autorisation préalable du service gestionnaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

D'autre part, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre. Ces voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres, au droit de l'alignement du terrain concerné.

Des conditions particulières pourront en outre être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale (confer article R111-4).

### **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre de l'ouvrage), devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP), 7 rue Notre Dame à Provins.

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



## **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant de l'Auxence, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

## **3 - Alimentation en réseaux divers**

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements ou habitat groupé, la desserte intérieure en réseaux divers sera enterrée.

Dans le cas d'opérations individuelles, le raccordement des constructions aux réseaux divers devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

## **ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant , vis-à-vis des entrées de garages, une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

## **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

A moins qu'elle ne soit édifée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 2,5 mètres, en cas de baie présentant une surface inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, et avec un minimum de 8 mètres, dans le cas contraire.

Cette distance pourra être ramenée à une valeur minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle.

En limite séparative, seules les façades aveugles sont autorisées.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions réalisées dans le même prolongement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et sous réserve des dispositions des articles 676 à 680 du code civil ;



- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus . Cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans l'ensemble de la zone , cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC .2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée ou rez-de-jardin) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ou du rez-de jardin ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au-dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 5 mètres.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que toutes précautions soient prises , vis-à-vis du caractère éventuellement inondable ou instable des terrains.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UC.2 , d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, par des relevés de toits ou par des houteaux, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (de style châssis de toits), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toits seront réalisés dans le même plan que la toiture et respecteront le même alignement vertical que les baies des niveaux inférieurs

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres au faîtage présenteront une toiture à deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.

Les toitures présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, d'une densité d'au moins 18 au m2, ou par de la petite tuile plate vieillie (68 au m2 en moyenne). Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles, sont interdits.

Cependant, dans le périmètre de protection des monuments inscrits ou classés, le matériau de couverture sera la petite tuile plate de ton vieilli (de 68 au mètre carré en moyenne).

En cas de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la petite tuile plate de ton vieilli (68 au m2 en moyenne).

S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux présentant un aspect identique à ceux de la construction principale, sauf s'il s'agit d'une véranda .

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées.

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing , etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose.

Les encadrements de baies et chaînages d'angles en parements de briques ou en pierres apparentes sont autorisés. Les enduits de façades seront réalisés en créant un bandeau lissé autour des baies.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris, ou autres. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés , brossés ou lissés. S'il s'agit de construction en pierre du pays, ils pourront être à pierre vue.

Les vérandas, verrières ou baies vitrées devront s'harmoniser avec le bâti existant. En particulier, si elles sont visibles de la voie publique, elles devront respecter les règles applicables aux pentes de toitures, et ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés ou non de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale.

Les haies de clôtures seront obligatoirement composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales

adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes (telles que Je charme ou Je chêne).

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur- bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,00 m.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UC.6.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures, ou leur transformation en mur- bahut surmonté d'une grille.

#### Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée. Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

### **ARTICLE UC.12 - 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, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois :

- 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.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur	5 mètres
largeur	2,3 mètres
dégagement	6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

## 2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte, hormis dans le cas où la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif de deux pièces ou plus, il sera réalisé au moins 1,7 places de stationnement minimum, dont une au moins sur la parcelle et de préférence en sous-sol.

Si le logement est un studio, le ratio minimum sera d'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

### Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

### Hôtels, salles de spectacles :

- Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel ;
- trois places de salle de spectacle.

Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins :

- pour les établissements du premier degré une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré le nombre est porté à deux par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

**ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit et non occupé par des aires de stationnement.

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface du terrain sera non imperméabilisée, sauf si la propriété concernée présente initialement une superficie non imperméabilisée inférieure à cette valeur. Dans ce cas, la superficie non imperméabilisée ne devra pas être réduite.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Dans les lotissements et opérations de constructions groupées à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération sera traitée et aménagée en espace public engazonné, planté et équipé de jeux pour l'enfance.

Cet aménagement conditionnera la délivrance des permis de construire, conformément aux dispositions des articles L.421-3 (premier alinéa) et R.111-7 (2e alinéa), du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU**

**SOL ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.