



Commune du Département
de Seine et Marne

LIMOGES-FOURCHES

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</u>	<u>3</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UA.....</u>	<u>5</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UAA.....</u>	<u>10</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UX.....</u>	<u>13</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UZ.....</u>	<u>16</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AU.....</u>	<u>19</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE 2AUX-2AUZ.....</u>	<u>24</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A.....</u>	<u>26</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N.....</u>	<u>29</u>
<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NA</u>	<u>31</u>

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

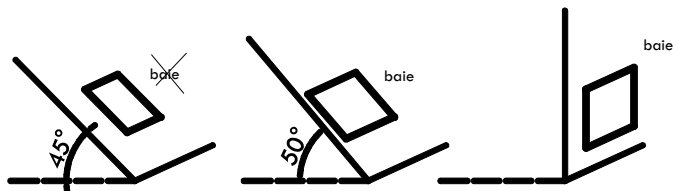
1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

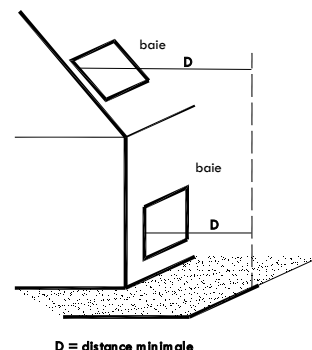
DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION

- On dénomme « **activités économiques** », celles des secteurs secondaires ou tertiaires, (bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, etc. Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles, forestières ou minières), ni l'hébergement hôtelier, ni les services publics ou d'intérêt collectif qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- Est dénommé « **voie** », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation automobile, en état de viabilité. Les chemins ruraux ou chemins d'exploitation agricole ne sont pas des voies.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la circulation publique routière, cycliste ou piétonne.
- Le domaine public (c'est à dire les espaces publics non ouverts à la circulation publique) est réglementé à l'article 7
- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé qui ne satisfait pas les caractéristiques de voie décrites précédemment.

- Sont considérées comme « **baie** », les parties :
 - en transparent, fixes ou ouvrantes,
 - en translucide ouvrant,
 - et qui ont une inclinaison comprise entre la verticale et plus de 45°.



- La distance **par rapport aux baies**, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

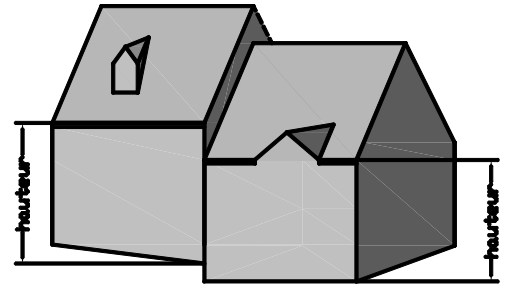


D = distance minimale

- L'article 6 réglemente l'**implantation par rapport « aux voies »**, que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.

- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement, **l'implantation** se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs, non accessibles et sans liaison avec le sol.
- **Les parties enterrées** sont celles qui n'excèdent pas 0,60m au dessus du terrain naturel ni du terrain après travaux.
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut (faîtage, sommet du mât, haut de la clôture, dalle, margelle...), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation)
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.

- La **hauteur à l'égout du toit** (concerne les constructions à toiture en pente) est mesurée :
 - depuis le ou les égouts du toit, sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,
 - au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout. Dans le cas où l'égout du toit présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à l'aplomb de chaque tronçon et non pour le linéaire dans son ensemble.



- Les **extensions** des constructions sont celles qui sont accolées et qui n'excèdent pas cumulativement au choix :
 - soit 20 m² de surface de plancher
 - soit 20% selon les articles du règlement concernés :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- On **dénomme « constructions principales »** les constructions et ensembles de constructions accolées qui cumulent :
 - soit plus de 50 m² d'emprise au sol, hors construction enterrée,
 - soit plus de 20 m² de surface de Plancher.
 Les autres constructions sont dénommées « **locaux et constructions accessoires** ». Elles comprennent donc les dispositifs de types mâts, piscines, dispositifs énergétiques non accolés aux constructions principales.
- Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

Les articles 5 et 14 ont été supprimés du présent document en application de la loi ALUR du 25 mars 2014.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à l'opération d'ensemble.

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'hébergement hôtelier léger ou de loisirs,
- l'entrepôt.

Les aménagements pour un usage de :

- aire de stationnements de poids lourds ou de caravanes.

DANS LES SECTEURS DE PARCS BOISÉS À AMÉNAGER OU A CRÉER FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions y sont interdites, sauf les petites constructions de types « folies », « kiosques », « pergola » ou mobiliers urbains.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions sur sous-sol à condition que celui-ci soit étanche, sans ouverture sur l'extérieur et que ses accès soit à l'intérieur du bâtiment.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher sur le terrain.

Pour les bâtiments et aménagements existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus ou celles de l'article UA1 :

- Les travaux sur une construction existante ainsi que les locaux et constructions accessoires à condition qu'ils n'aggravent pas le non respect de la règle.

DANS LA SERVITUDE D'URBANISME B FIGURÉE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'habitation à condition que ce soit des logements aidés par l'État et qu'ils n'excèdent pas 4 pièces par logements.

DANS SECTEUR DE NUISANCE SONORE FIGURÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à un passage commun.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue qui, si sa longueur excède 30 m, doit avoir une emprise de 5m minimum,
- un éclairage si sa longueur excède 30 m,
- une placette de retournement si elle se termine en impasse sur un linéaire de plus de 50m.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et extensions d'une construction existante,
- les locaux et constructions accessoires,
- les changements de destination des bâtiments présentant un caractère patrimonial.

UA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

L'EAU POTABLE

Pour supporter une construction ou un aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable permettant une alimentation suffisante.

LES EAUX USÉES

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Les dispositifs d'assainissement semi collectifs sont interdits.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

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

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et les extensions d'une construction existante,
- les locaux et constructions accessoires non raccordés à l'eau potable.

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les locaux et constructions accessoires non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies de desserte.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX PASSAGES COMMUNS

Les constructions doivent s'implanter soit en limite du passage commun, soit en retrait d'au moins 1 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX DOMAINES PUBLICS

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 3.5m des équipements sportifs,
- 3.5m du cimetière.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3.5m.

Les locaux et constructions accessoires non maçonnés et les parties enterrées doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1m.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

Toutefois cette distance pourra être réduite à 1.90 m pour les baies dont la partie la plus haute n'excède pas 2 m depuis le sol naturel et s'il est édifié sur la limite séparative face à la baie, un mur de clôture d'au moins 2 m de hauteur allant de la voie ou du passage commun jusqu'à 2 m au delà de la baie.

EXCEPTION

- Les travaux, changements de destination et les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%. Ne sont pas prises en compte les parties enterrées.

UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7m à l'égout du toit,
- 12m au faîtage,
- 1m pour la dalle de rez-de-chaussée.

Les parties de constructions principales qui comprennent des toitures dont la pente est inférieure à 35° ne peuvent excéder 7m de hauteur.

Les locaux et constructions accessoires qui ne sont pas couverts de toiture à pans d'au moins 20° ne peuvent excéder 2.5m de hauteur.

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur.

Les mâts ne doivent pas excéder 12 m de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les travaux, changements de destination d'une construction existante même s'ils dépassent les seuils fixés ci-dessus,
- les extensions peuvent toujours atteindre la hauteur et la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant,
- les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à l'intérêt architectural du bâtiment le cas échéant :

1. Les constructions et locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas et serres.
3. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
4. Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante ainsi que les locaux et constructions accessoires pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures peuvent être en terrasse et/ou à pente.

Les parties de toiture à pente des constructions principales, doivent être essentiellement entre 35° et 45°.

Les parties de toiture à pente des locaux et constructions accessoires doivent être d'au moins 20°.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur de l'égout du toit.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

En bordure de la voie et espace public, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un muret de 0.80 m maximum surmonté de grilles ou de barrières à claire-voie. Dans ce cas, la clôture, les portails et portillons ne peuvent excéder 2 m de hauteur.
- Soit d'un mur avec chaperon. Dans ce cas, la clôture, les portails et portillons ne peuvent excéder 1.60 m de hauteur.
- Soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage soutenu par des piquets de faible section et placés derrière la haie en retrait d'au moins 0.80 m de la limite avec la voie. Dans ce cas, la clôture, les portails et portillons ne peuvent excéder 2 m de hauteur.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité, ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités. Les matériaux n'ayant pas vocation à être enduits sont interdits (ex : plaques de béton).

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants peuvent être conservés et prolongés dans un aspect et une hauteur similaires à l'existant.

Les matériaux n'ayant pas vocation à être utilisés en clôture sont interdits.

En bordure d'un terrain en zone A, autre qu'une voie, la clôture doit être composée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage soit à mailles larges, soit apposé à au moins 20cm du sol.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Dans les opérations d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par 60 m² de surface de plancher.

Dans les aménagements ou les permis de construire portant sur un terrain plus de 1000 m², un emplacement supplémentaire par 600 m² du terrain d'assiette, doit être réalisé sur un espace collectif.

UA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS DANS LES PARCS BOISÉS À AMÉNAGER

DANS LES SECTEURS DE PARCS BOISÉS À AMÉNAGER OU À CRÉER FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls peuvent être aménagés :

- Des dessertes de réseaux.
- L'implantation de mobilier d'agrément et de jardin.
- Des plans d'eau.
- Des imperméabilisations ponctuelles (terrasse, aire de stationnement, allées...) dans le cadre d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UAA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à l'opération d'ensemble.

UAA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie, l'artisanat,
- l'exploitation forestière,
- l'hébergement hôtelier léger ou de loisirs (parc résidentiel de loisirs, camping)
- l'entrepôt.

Les aménagements pour un usage de :

- aire de stationnements de poids lourds ou de caravanes.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Toutes les occupations et utilisations du sol (constructions ou aménagements) sont interdites.

Les exhaussements ou affouillements de sol sont notamment proscrits quelle qu'en soit la superficie ou la hauteur.

UAA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne soient pas destinées au logement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles sont dans les bâtiments existants ou dans des extensions de ces bâtiments:

- les habitations y compris celles liées à l'agriculture,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les commerces à condition, de plus, qu'ils n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher.

Les constructions sur sous-sol à condition que celui-ci soit étanche, sans ouverture sur l'extérieur et que ses accès soient à l'intérieur du bâtiment.

UAA3 - VOIES ET ACCÈS

DANS LA ZONE UAA LOCALISÉE À L'ANGLE DE LA RUE DE LA PROCESSION ET DE LA RD 35

Les constructions nouvelles, les extensions, les travaux dans des constructions existantes, ainsi que les aménagements susceptibles d'induire une circulation automobile, sont interdits si ils induisent une desserte automobile sur la RD 35.

UAA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

L'EAU POTABLE

Pour supporter un changement de destination qui implique une utilisation d'eau potable, le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable permettant une alimentation suffisante, y compris pour la défense incendie.

LES EAUX USÉES

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

UAA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

UAA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les parties de construction et extension qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3.5 m.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

UAA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UAA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%. Ne sont pas prises en compte les parties enterrées.

UAA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions agricoles nouvelles ne peuvent excéder 7m de hauteur.

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur et la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.

UAA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nouvelles agricoles.

Les travaux et les extensions de bâtiment existants doivent satisfaire les règles suivantes :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- La démolition n'est admise que si elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité architecturale des édifices, ou si la partie à démolir lui rend un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les travaux et extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

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

Les murs doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité.

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UAA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Dès lors qu'en application du ratio ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte, pour l'application de la règle :

- les emplacements à au moins 5 m d'une baie,
- les emplacements au niveau du sol, éventuellement couverts, mais non fermés,
- les emplacements directement accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- les places de stationnement accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par 60 m² de surface de plancher.

UAA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UX

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux activités économiques.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping,
- sports ou de loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Toutes les occupations et utilisations du sol (construction ou aménagement) sont interdites, sauf pour la réalisation d'un accès défense incendie et pour les affouillements dans les conditions définies à l'article 2 ci après.

Les exhaussements de sol sont notamment proscrits quelle qu'en soit la superficie ou la hauteur.

UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les activités économiques soumises ou non à la protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient soumises soit à déclaration, soit à enregistrement,
- que les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer et les mesures de protection induites soient limitées au terrain propre à l'activité.

L'habitat à condition :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol existantes sur la propriété,
- qu'il soit intégré dans un bâtiment supportant l'activité économique,
- qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
- qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités économiques sur la propriété.

DANS SECTEUR DE NUISANCE SONORE FIGURÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les affouillements de sol ne sont admis que pour l'agrandissement de la mare, dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement.

UX3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie d'une largeur de chaussée au moins égale à 5 m, revêtue et susceptible de supporter un trafic poids lourds. De plus

cette voie doit avoir des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Aucune extension, travaux ou changement de destination n'est admis si le terrain n'est pas desservi par une voie comprenant une chaussée revêtue et susceptible de supporter un trafic de poids lourds.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 m.

UX4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

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

EAUX USÉES

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales lorsqu'elles sont collectées doivent être, soit rejetées au réseau collectif, soit au milieu naturel.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

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

DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante,
- les locaux et constructions accessoires à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5m.

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait :

- les services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 3.5 m.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40%.

Toutefois, il n'est pas fixé de pourcentage pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte réseau,
- les travaux avec ou sans création de surface de plancher dans des bâtiments existants.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION AUTOUR DU SILO FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions autres que celles liées à l'activité des silos ne peuvent s'y implanter.

UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15m.

TOUTEFOIS :

- les extensions peuvent atteindre le niveau de faîtage du bâtiment existant.
- les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

UX11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

UX12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

UX13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication...), les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UZ

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à l'opération d'ensemble.

UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et aménagements qui ne sont ni des services publics ou d'intérêt collectif, ni des activités économiques et notamment celles pour un usage de :

- habitat,
- terrains de camping et aires d'accueil des gens du voyage,
- sports et de loisirs motorisés,
- le stationnement des caravanes plus de 3 mois,
- les garages collectifs de caravanes et de poids lourds.

UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UZ3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

UZ4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

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

EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

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

Toutefois en attendant que le réseau collectif soit mis en place, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être, soit gérées sur la parcelle, soit lorsqu'elles sont collectées, rejetées au réseau collectif ou au milieu naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

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

DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5m.

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait :

- les services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol.

UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 3.5 m.

UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UZ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder celle autorisée dans le projet de servitude d'utilité publique aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Melun-Villaroche, le cas échéant.

UZ11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

UZ12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

UZ13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, etc.), les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AU

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à l'opération d'ensemble.

AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'hébergement hôtelier léger ou de loisirs,
- l'entrepôt.

Les aménagements pour un usage de :

- aire des stationnements de poids lourds ou de caravanes.

AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ne sont admises qu'au sein d'opération d'ensemble portant sur chaque zone AU spatialement distincte aux documents graphiques.

De plus les constructions destinées à l'artisanat ne sont admises qu'à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher sur le terrain.

Les constructions sur sous-sol à condition que celui-ci soit étanche, sans ouverture sur l'extérieur et que ses accès soit à l'intérieur du bâtiment.

DANS SECTEUR DE NUISANCE SONORE FIGURÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

AU3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie autre que la RD 619.

Les terrains se desservant directement sur la rue de la Procession ne sont pas constructibles. Ils doivent se desservir sur une voie réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui peut se connecter sur la rue de la Procession.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue qui, si sa longueur excède 30 m, doit avoir une emprise de 5m minimum,
- un éclairage si sa longueur excède 30 m,
- une placette de retournement si elle se termine en impasse sur un linéaire de plus de 50m.

Une voie doit être réalisée en respectant le principe de voie véhicules figurant aux documents graphiques. Elle doit satisfaire les caractéristiques suivantes :

- une chaussée d'au moins 5 m de large,
- un trottoir d'au moins 1,50 m de large, continu sur au moins un côté,
- l'éclairage public ,
- un dispositif de récupération des eaux pluviales de la voie avec une récupération des hydrocarbures,
- la mise en souterrain des câbles réseaux énergie et télécommunication.

Une voie piétonne doit être réalisée sur la servitude dénommée « A » aux documents graphiques. Cette liaison peut être ou non en accotement d'une voie.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les locaux et constructions accessoires.

AU4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

L'EAU POTABLE

Pour supporter une construction ou un aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable permettant une alimentation suffisante.

LES EAUX USÉES

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Les dispositifs d'assainissement semi collectifs sont interdits.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

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

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Dans les opérations d'ensemble, les eaux pluviales des espaces collectifs doivent être collectées, traitées et faire l'objet d'une rétention avant rejet dans l'émissaire.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif.

AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les locaux et constructions accessoires non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies de desserte.

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX DOMAINES PUBLICS

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 3.5m des équipements sportifs,
- 3.5m du cimetière.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3.5 m.

Les locaux et constructions accessoires non maçonnés et les parties enterrées doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 m.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%. Ne sont pas prises en compte les parties enterrées.

L'emprise au sol des bâtiments pour un usage artisanal ne peut excéder 100 m².

AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7m à l'égout du toit,
- 12m au faîtage,
- 1m pour la dalle de rez-de-chaussée.

Les parties de constructions principales qui comprennent des toitures dont la pente est inférieure à 35° ne peuvent excéder 7m de hauteur.

Les locaux et constructions accessoires qui ne sont pas couverts de toiture à pans d'au moins 20° ne peuvent excéder 2.5m de hauteur.

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur.

Les mâts ne doivent pas excéder 12 m de hauteur notamment pour les éoliennes et autres antennes.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à l'intérêt architectural du bâtiment le cas échéant :

1. Les constructions et locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas et serres.
3. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.

TOITURES

les toitures peuvent être en terrasse et/ou à pente.

Les parties de toiture à pente des constructions principales, doivent être essentiellement entre 35° et 45°.

Les parties de toiture à pente des locaux et constructions accessoires doivent être d'au moins 20°.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur de l'égout du toit.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

En bordure de la rue de la procession, les clôtures doivent être composées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage à mailles rigides soutenu par des piquets de faible section.

En bordure de la voie et espace public, la clôture doit être constituée :

- soit d'un muret de 0.80 m maximum surmonté de grilles ou de barrières à claire-voie. Dans ce cas, la clôture, les portails et portillons ne peuvent excéder 2 m de hauteur.
- soit d'un mur avec chaperon. Dans ce cas, la clôture, les portails et portillons ne peuvent excéder 1.60 m de hauteur.
- soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage soutenu par des piquets de faible section et placés derrière la haie en retrait d'au moins 0.80 m de la limite avec la voie. Dans ce cas, la clôture, les portails et portillons ne peuvent excéder 2 m de hauteur.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité, ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités. Les matériaux n'ayant pas vocation à être enduits sont interdits (ex : plaques de béton).

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants peuvent être conservés et prolongés dans un aspect et une hauteur similaires à l'existant.

Les matériaux n'ayant pas vocation à être utilisés en clôture, sont interdits.

En bordure d'un terrain en zone A, autre qu'une voie, la clôture doit être composée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage soit à mailles larges soit apposé à au moins 20cm du sol.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AU12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Dans les opérations d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places extérieurs par logements

Dans les aménagements ou les permis de construire portant sur un terrain plus de 1000 m², un emplacement supplémentaire par 600 m² du terrain d'assiette, doit être réalisé sur un espace collectif.

AU13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

DANS LES ESPACES BOISÉS À AMÉNAGER OU À CRÉER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions y sont interdites.

Seuls y sont autorisés les aménagements et le mobilier urbain favorisant une fréquentation du public.

Il doit y être constitué un ensemble en grande partie arborée, composée d'essences variées pour assurer une transition paysagère entre l'urbanisation et la plaine agricole ou entre l'urbanisation et la zone d'activités.

En limite avec la zone 2AUX cet aménagement paysager doit intégrer un merlon de terre paysager d'une hauteur d'au moins 2 m.

Cette frange doit :

- soit être réalisée dans le cadre d'un pré-verdissement et donc antérieurement à toute opération d'ensemble,
- soit au plus tard dans le cadre de l'opération d'ensemble.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE 2AUX-2AUZ

2AUX-2AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les exhaussements ou affouillements de sol sont notamment proscrits quelle qu'en soit la superficie ou la hauteur.

2AUX-2AUZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune.

2AUX-2AUZ 3 - VOIES ET ACCES

Sans objet.

2AUX-2AUZ 4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Sans objet.

2AUX-2AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.

2AUX-2AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

2AUX-2AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

2AUX-2AUZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUX-2AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUX-2AUZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

2AUX-2AUZ 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

2AUX-2AUZ 13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les clôtures doivent être constituées exclusivement de haie.

DANS LES ESPACES BOISES À AMÉNAGER OU A CRÉER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions y sont interdites.

Il doit y être constitué une frange arborée composée d'essences variées pour assurer une transition paysagère entre l'urbanisation et la plaine agricole.

Cette frange doit :

- soit être réalisée dans le cadre d'un pré-verdissement et donc antérieurement à toute procédure d'ouverture à l'urbanisation,
- soit au plus tard dans le cadre de l'aménagement de l'urbanisation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions qui ne sont liées ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Toutes les occupations et utilisations du sol (construction ou aménagement) sont interdites.

Les exhaussements ou affouillements de sol sont notamment proscrits quelle qu'en soit la superficie ou la hauteur.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau.

Les affouillements et exhaussements à condition :

- soit qu'ils soient liés à la sécurité routière ou à la réalisation d'infrastructure routière ou de réseaux,
- soit qu'ils soient nécessaires à l'aménagement des plans d'eau pour favoriser leur biodiversité.

A3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

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

Les terrains se desservant directement sur la RD 619 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

A4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

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

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m des voies et emprises publiques.

Toutefois cette distance peut être réduite à :

- 1 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m,
- 0 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessitant la proximité de l'emprise publique.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10m des limites séparatives.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 15 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose et à condition que cela ne nuise ni au paysage et ni au projet de servitude d'utilité publique aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Melun-Villaroche, le cas échéant.

A11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour mettre en œuvre des énergies renouvelables et des constructions bio climatiques que ces règles ne permettraient pas.

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Sauf lorsqu'ils sont recouverts d'un enduit, les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé,
- Beige.

A12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

A13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

DANS LES ESPACES BOISES À AMÉNAGER OU A CRÉER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dans les parcs et bosquets, :

Les constructions y sont interdites, sauf les petites constructions de type « kiosque », « pergola ». Y sont autorisés :

- des dessertes de cheminements et réseaux,
- l'implantation de mobilier urbain, de jeux ou de sport de plein air,
- des plans d'eau,
- des imperméabilisations ponctuelles (terrasse, aire de stationnement, etc.) dans le cadre d'un aménagement paysager.

Les défrichements ne sont autorisés que pour la réalisation des aménagements ci-dessus et dans le cadre d'un projet d'agencement paysager global visant à valoriser ou restructurer le boisement.

Dans les haies, :

Y est autorisé, l'aménagement de passages d'engins agricoles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N

Elles ne s'appliquent pas aux secteurs NA

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Toutes les occupations et utilisations du sol (construction ou aménagements) sont interdites.

Les exhaussements ou affouillements de sol sont notamment proscrits quelle qu'en soit la superficie ou la hauteur.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions :

- liées à l'aménagement et à la fréquentation du parc à condition qu'elles ne soient pas raccordées au réseau d'eau potable,
- de piscine et de locaux nécessaires à leur fonctionnement,
- de boxes à chevaux.

Les affouillements et exhaussements à condition :

- soit qu'ils soient liés à la sécurité routière ou à la réalisation d'infrastructure routière ou de réseaux,
- soit qu'ils soient nécessaires à l'aménagement des plans d'eau pour favoriser leur biodiversité.

N3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

N4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 60 m.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10m des limites séparatives.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions hors parties enterrées ne peuvent excéder 100 m² d'emprise au sol.

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

N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 5 m.

N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions en maçonnerie doivent être enduites.

Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures doivent être composées :

- soit de haie éventuellement doublée à l'intérieur de la propriété d'un grillage,
- soit d'un mur ou muret éventuellement surmonté d'une grille à dominante verticale.

N12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

N13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NA

NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les travaux et extensions des constructions existantes à condition :

- soit qu'ils restent de la construction agricole ou liés à l'exploitation agricole et donc qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- soit qu'ils s'accompagnent d'un changement de destination pour :
 - de l'hébergement hôtelier ou de restauration,
 - un équipement public ou d'intérêt collectif.

Les habitations ne sont admises que si elles sont nécessaires à l'utilisation du bâtiment et sous réserve qu'elles soient dans un bâtiment existant.

Les locaux accessoires des constructions existantes.

NA3 -VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

NA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

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

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un assainissement individuel, conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et être accessible par engins.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement de plus de 300 m², doivent être pourvues d'un système d'épuration des polluants et notamment des hydrocarbures.

LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m de la voie ou de l'emprise publique.

NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions non accolées aux bâtiments existants ne peuvent excéder 100 m² d'emprise au sol.

Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des milieux humides figurés aux documents graphiques.

NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celle-ci.

La hauteur des constructions non accolées ne peut excéder 5m.

NA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment,
- soit être de facture contemporaine.

Les murs ou murets en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété.

Les grilles en clôture, les portails, et les piliers, existants doivent être conservés.

NA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

NA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.