LA ROCHETTE
Ville de Seine-et-Marne (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME

05

RÈGLEMENT ÉCRIT
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- MODIFICATION N°1 -

MODIFICATION#1 PRESCRITE LE :	**11/05/2023**
MODIFICATION#1 APPROUVÉE PAR DCM LE :	**05/10/2026**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Le Maire, Pierre **YVROUD**

A4 PLUS A
ARCHITECTURE & URBANISME
Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de La Rochette.

Article 2 : Division du territoire en zone

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines et zones naturelles.

Article 3 : Autres dispositions

Le PLU identifie également :

- Des éléments architecturaux et naturels repérés sur les documents graphiques pour leur intérêt patrimonial, paysager et naturel.
- Les éléments architecturaux identifiés ne peuvent être détruits et doivent conserver leurs caractéristiques en cas de rénovation.
- Les plantations et espaces verts identifiés sont à préserver. Leur abattage n'est autorisé qu'en cas de maladie ou d'état remettant en cause la sécurité sur l'espace public. Dans ce cas, les individus abattus devront être remplacés.
- Des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques.

Article 4 : Dispositions diverses

1. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments végétaux et/ou architecturaux à protéger identifiés sur les documents graphiques sont soumises à déclaration préalable.
2. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
3. La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zones affectées d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique présente dans le rapport de présentation.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.
Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1) Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux…peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

4. Dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.
5. Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides,...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

Article 5 : Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts mineures

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (la durée maximale du PAPAG est fixée au 05/10/2031).

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

n°	Nature du Projet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création du nouveau centre technique municipal	Ville de La Rochette	2581 m²
2	Création d'un parking pour le futur équipement sportif et jardins familiaux	Ville de La Rochette	1785 m²

ZONES URBAINES

1. ZONE UA

La zone UA correspond au secteur ancien de la commune. Les constructions incluses dans cette zone sont principalement localisées de part et d'autre de la rue de la forêt et de la rue de l'église.

Un secteur UAh est créé, au sein duquel ne sont autorisées que les activités en lien avec la vocation équestre du site.

Isolation acoustique

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

Autorisé
Autorisé sous condition
Interdit

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Ua	Uah
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Types	Ua	Uah
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs		
le stationnement de caravanes isolées		
les carrières		

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Artisanat, commerce de détail et bureau :

A condition que :

- Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- La surface de plancher n'excède pas 150m²,

Dans le secteur UAh :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement (gardiennage) des activités équestres.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, …), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, …

1. La hauteur des bâtiments est réglementée sur le plan n°4.2. Le nombre de niveaux ne peut pas dépasser R+1+C.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 25 m comptée à partir de l'alignement.
2. Les constructions annexes (garage, abris de jardin…) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés à l'alignement.

Exception dans l'ensemble de la zone

3. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

4. Les constructions doivent respecter une marge minimale de recul de 3 mètres
5. Les constructions annexes (garage, abris de jardin…) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés à l'alignement ou à 1m minimum.
6. L'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, implanté sur la limite séparative commune sur la parcelle voisine.

7. L'extension d'un bâtiment existant est autorisée avec les mêmes marges de recul que celles du bâtiment existant, lorsque celui-ci est en bon état.
8. Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m² et de ne pas être accolés les uns aux autres.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

9. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins égale à 3,50 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

10. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

1. **Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.**
2. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
3. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal …).
4. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
5. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.
6. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

1. Concernant les matériaux traditionnels ainsi que le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois…) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

❖ **Toitures et couvertures**

2. Les toitures seront couvertes soit par :

- des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli, petit moule, 60 unités au m^2,
- de l'ardoise naturelle,
- de chaume,

3. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
4. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
5. En outre, les toitures simple pente peuvent être autorisées pour les appentis ou les petites toitures en façade.
6. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
7. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse, transparents ou translucides.
8. L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
   - soit par des ouvertures en lucarne,
   - soit par des ouvertures en châssis de toit.
9. Les ouvertures en châssis de toit sont interdites sur le versant de la toiture donnant sur la voie de desserte principale.
10. La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

❖ **Bâtiments/parements extérieurs**

11. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
12. Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.
13. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.
14. Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses-briques ou fausses-pierres sont interdites.
15. Les ouvertures seront à dominante verticale. En cas de construction nouvelle, elles comporteront des volets battants ou des volets roulants dont le coffre sera invisible depuis l'extérieur. En cas de construction existante, elles comporteront des volets battants ou des volets roulants dont le coffre pourra être visible depuis l'extérieur.
16. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.
17. La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.
18. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 2,00 m par rapport au terrain naturel.

2. En façade sur rue les clôtures seront constituées :
    - soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive,
    - soit par un mur en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière…)

Pour les constructions situées le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant.

3. Les éventuels enduits et peintures des murets doivent être de la même couleur que celle de la façade de la construction principale.
4. La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.
5. En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :
    - soit par un muret de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
    - soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
6. L'installation de dispositifs occultant est autorisée. Par ailleurs, devant l'installation de dispositifs occultant au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, avec l'accord du voisin, doit être intégrée une haie végétalisée.
7. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.
8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Les bas de clôture doivent présenter a minima une ouverture ponctuelle de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.
2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager).
3. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
4. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
5. Tout projet de construction et d'opération d'aménagement devra réserver au minimum 30% de son

emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

Chapitre 6. Stationnement

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de stationnement telles que définies ci-après sont réduite de 30% au minimum, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.
3. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

a. Pour les véhicules motorisés

Construction à usage d'habitation :

- Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements.
- Il ne peut être demandé plus de une place de stationnement par logement pour :
  - > les constructions à vocation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État,
  - > les logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'État, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues par la réglementation en vigueur ;
  - > les logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire ;
  - > les logements-foyers

Construction à usage de bureaux :

- Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Construction à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de services :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Construction à usage d'hébergement :

- Il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour :

> les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

> les résidences universitaires,

Nota : conformément à l'article R.151-46 du code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Construction à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Il n'est pas imposé de place minimum imposé. Toutefois, La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

b. Pour les vélos (cf annexe 6)

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, …)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
    - largeur minimum de chaussée : 5m
    - largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure, …) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Article 13. Assainissement

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Article 14. Eaux pluviales

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 16. Déchets urbains

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)
2. En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

2. ZONE UB

La zone UB regroupe plusieurs secteurs à vocation d'habitat urbanisés sous forme d'habitat collectif et à des secteurs spécifiques de la commune qui se distinguent soit par leur vocation (zones d'équipements) soit par leur forme urbaine (cœur de ville, château).

La zone UB est partagée en 6 secteurs distincts :

- Le secteur UB à dominante « logements collectifs », présentant une architecture spécifique ;
- Le secteur UBa est spécifique au château et à son parc ;
- Le secteur UBb correspond au cœur de ville (polarité commerciale) ;
- Le secteur UBc correspondant au projet Daumier ;
- Le secteur UBd correspond essentiellement aux équipements et à l'hébergement hôtelier, déjà présents et répartis sur 2 sites ;
- Le secteur UBe correspond au secteur situé en limite Nord-Ouest de la commune et qui jouxte la commune de Dammarie les Lys et de Melun ;
- Le secteur UBs correspond aux terrains de sports situés au sud du village ainsi que les terrains de tennis.

Isolation acoustique

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

PPRI

Cette zone est concernée par les zones rouges, jaunes foncés et grises du PPRI de la Vallée de la Seine.

De plus la zone est concernée par un secteur identifié au règlement graphique et soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, au sein duquel les changements de destination vers de l'« Artisanat et commerce de détail », de la « Restauration » ou de l' « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdits.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

Autorisé
Autorisé sous condition
Interdit

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	UB	UBa	UBb	UBc	UBd1	UBd2	UBe	UBs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement								
	Hébergement								
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activité de service avec accueil d'une clientèle								
	Hôtel								
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma								
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'art et de spectacles								
	Équipements sportifs								
	Lieux de culte								
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau								
	Centre de congrès et d'exposition								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Types	Dans toute la zone
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
le stationnement de caravanes isolées	
les carrières	

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

- De manière générale, les garages, s'ils constituent une annexe de la construction principale autorisée.

Logement

UBs :

Les constructions à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles respectent les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

UBd1 :

Les constructions à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité autorisée.

UBa :

Les logements à condition qu'ils fassent partie d'une réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Hébergement

UBd2 :

Les constructions à condition d'être liées à la vocation d'enseignement ou d'accueil de travailleurs.

Artisanat et commerce de détail

Les activités à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

En secteur UBd, les réhabilitations et extension de bâtiments existants ayant cette destination à la date d'approbation du présent PLU.

Restauration

Les constructions à condition de ne pas se trouver dans le secteur soumis à OAP

Hébergement hôtelier et touristique

Les constructions à condition de ne pas se trouver dans le secteur soumis à OAP.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

L'extension des équipements publics existants dans la limite de 10% de la surface de plancher.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

❖ **Dispositions applicables au sein du seul périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme**

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions

existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Nonobstant les dispositions de l'article 2. et dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que périmètre d'attente de projet d'aménagement, en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, ou de l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50 m^2 de surface plancher maximum ;
- de l'extension ou la réalisation de constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif dans la limite de 200 m^2 de surface de plancher maximum.

Les dispositions ci-dessus ne s'opposent pas aux demandes de permis de construire délivrée à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme.

La durée du PAPAG est limitée au 05/10/2031.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux, à l'exception du seul secteur UBc.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, …), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, …

1. La hauteur des bâtiments est réglementée sur le plan n°4.2.
   Cette hauteur peut être rehaussée d'1 m maximum en cas de création d'éléments de modénature.
2. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
   - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
   - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
   - la réhabilitation d'un immeuble existant, pour permettre la construction d'un comble au- dessus d'une toiture terrasse existante.

Article 5. Implantations des constructions

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Dans l'ensemble de la zone :

1. Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD606 et de 8 mètres par rapport aux voies ferrées.
3. Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
4. Les constructions annexes (garage, abris de jardin…) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD606 et de la voie ferrée.
5. Pour le seul secteur UBc, les constructions annexes (garage, abris de jardin…) et les locaux techniques de moins de 100 m² d'emprise au sol peuvent être implantés en bordure des voies et

emprises publiques. La hauteur de ces annexes est plafonnée à 3,50 mètres maximum.

6. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur UBb :

7. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des bureaux peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs UBd et UBs :

8. Recul obligatoire de 75 mètres minimum le long de la RD 606, fixé sur le document graphique, au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Exception dans l'ensemble de la zone

9. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

Dans l'ensemble de la zone :

10. Les constructions annexes (garage, abris de jardin…) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure de limite séparative.

11. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

12. Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m² et de ne pas être accolés les uns aux autres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBb et UBs :

13. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

14. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4m minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.

Dans le secteur UBb :

15. Les constructions doivent être implantées :
    - soit en retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives,
    - soit sur limites séparatives latérales et en retrait par rapport aux autres limites séparatives.

16. Dans le cas d'un retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4m minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.

Dans le secteur UBs :

17. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBc :

18. Les constructions devront être implantées en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

    La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4,00 mètres minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.

Exception dans l'ensemble de la zone

19. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

20. La distance entre deux constructions sur une même propriété ne sera pas inférieure à :
    - 8m si les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies servant à éclairer des pièces affectées à l'habitation ou au travail,
    - 4m si les parties de façades en vis-à-vis sont aveugles

Exception dans l'ensemble de la zone

21. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

1. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,…).
3. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
4. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique
5. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Toitures et couvertures**

1. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
2. Les constructions doivent comporter obligatoirement :

Dans l'ensemble de la zone :

- soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb, UBc et UBs :

- soit un toit à la mansarde.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa :

- soit d'une toiture-terrasse.
- Dans le cas d'une toiture-terrasse, celle-ci doit dans la mesure du possible, être fonctionnalisée en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
  - dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

3. Les toitures seront couvertes soit par :
   - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli, petit moule, minimum 20 unités au m²
   - de l'ardoise naturelle,
   - des éléments en cuivre ou en zinc pour les toits à la Mansarde.
4. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèses transparentes ou translucides.
5. L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
   - soit par des ouvertures en lucarne,
   - soit par des ouvertures en châssis de toit.
6. Les ouvertures en châssis de toit sont interdites sur le versant de la toiture donnant sur la voie de desserte principale.
7. La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

❖ **Bâtiments/parements extérieurs**

8. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
9. Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.
10. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.
11. Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses-briques ou fausses-pierres sont interdites.
12. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

❖ **Vérandas**

13. La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.
14. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

Dans les secteurs UB, UBc et UBb :

1. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive,
- soit par des haies vives adossées ou non à un grillage avec ou sans muret de fondation, d'une hauteur minimale de 0,10m.

Dans le secteur UBa :

2. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures seront constituées:

- soit par une grille ferronnée avec ou sans mur bahut en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière (0,10 mètres minimum)
- soit par un mur en pierres apparente d'aspect local (grès, meulière…)

Dans le secteur UBd :

3. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel. Les clôtures seront constituées : par une grille ferronnée avec ou sans mur bahut en pierres apparentes d'aspect local ou de même couleur que la façade de la construction principale.
4. La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.
5. En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :
   - soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
   - soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
   - soit par une haie vive.
6. L'installation de dispositifs occultant est autorisée. Par ailleurs, devant l'installation de dispositifs occultant au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, avec l'accord du voisin, doit être intégrée une haie végétalisée.
7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
8. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Les bas de clôture doivent présenter a minima une ouverture ponctuelle de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dispositions diverses :

9. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.
10. En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.

   Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

   Au sein du seul secteur UBc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBa :

2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite.

Dans le seul secteur UBc :

3. Au moins 50% des espaces libres de toute construction, accès ou encore stationnement sera végétalisé. En outre, le projet doit respecter un minimum de 20% de pleine terre ou de surface éco-aménagée. Dans le cadre de l'application de surface éco-aménagée, les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation comme les dalles de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...) ainsi que les espaces verts sur dalle (espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm) comptent pour 0,5 de pleine-terre. Dans le cas de l'application de surfaces éco-aménagées, il est demandé un minimum de 10% de pleine-terre.

Dans l'ensemble de la zone :

4. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

OBLIGATION DE PLANTER

5. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues), doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
6. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
7. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Chapitre 6. Stationnement

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de stationnement telles que définies ci-après sont réduite de 30% au minimum, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.
3. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

a. Pour les véhicules motorisés

En général :

Construction à usage d'habitation :

- Il sera créé au moins 2,25 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte (y compris place visiteur).
- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il ne peut être demandé plus de 1 place de stationnement par logement.
- Pour le seul secteur UBb, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements.
- Pour le seul secteur UBc, il sera créé au moins 1,75 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
- Pour le seul secteur UBe, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.
- Il ne peut être demandé plus de une place de stationnement par logement pour :
  - > les constructions à vocation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État,
  - > les logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues par la réglementation en vigueur ;
  - > les logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire ;
  - > les logements-foyers
- Il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour :
  - > les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
  - > les résidences universitaires,

  Nota : conformément à l'article R.151-46 du code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour :
  - > les constructions à vocation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat,
  - > les logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte,

sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues par la réglementation en vigueur ;

> les logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire ;

> les logements-foyers

Construction à usage de bureaux :

- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Construction à usage de commerce, d'artisanat et d'activités de services :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Construction à usage d'hôtel et autres hébergements touristiques :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre ou équivalent.

Construction à usage d'hébergement :

- Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/ étudiante.

Construction à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Il n'est pas imposé de place minimum imposé. Toutefois, La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

b. Pour les vélos (cf annexe 6)

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, …)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Aucun accès nouveau depuis la RD 606 n'est autorisé au sein du seul secteur UBd1.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
    - largeur minimum de chaussée : 5m
    - largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure, …) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Article 13. Assainissement

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de

la nature du sol ou sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Article 14. Eaux pluviales

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 16. Déchets urbains

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)
2. En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

3. ZONE UC

La zone UC regroupe les zones d'habitat pavillonnaires. La zone UC est partagée en quatre secteurs distincts :

- Le secteur UCa correspond au quartier de l'Ermitage et de la rue Gustave Courbet. Ces ensembles pavillonnaires se localisent dans le prolongement du tissu urbain de Melun,
- Le secteur UCb correspond aux extensions récentes réalisées autour du village, sous formes pavillonnaires.
- Le secteur UCc correspond à l'avenue Jean Cocteau, qui se distingue clairement au sein du tissu urbain par sa densité très faible.
- Le secteur UCd correspond à La Feuilleraie, zone des bords de Seine, qui se caractérise par la présence de constructions au style anglo-normand.

Isolation acoustique

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

PPRI

La zone est concernée par les zones rouge et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

De plus la zone est concernée par un secteur identifié au règlement graphique et soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, au sein duquel les changements de destination vers de l'« Artisanat et commerce de détail », de la « Restauration » ou de l' « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdits.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

Autorisé
Autorisé sous condition
Interdit

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	UCa	UCb	Ucc	UCd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service avec accueil d'une clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Types	Dans toute la zone
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
le stationnement de caravanes isolées	
les carrières	

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

De manière générale, les garages, s'ils constituent une annexe de la construction principale autorisée.

Les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants interdits à l'article UC1.

Les bureaux

A condition que :

- Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- La surface de plancher n'excède pas 150m²,

Artisanat et commerce de détail

Les activités à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.

1. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, …), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, …
2. La hauteur des bâtiments est réglementée sur le plan n°4.2.
   Cette hauteur peut être rehaussée d'1 m maximum en cas de création d'éléments de modénature.
3. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
   - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
   - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
   - la réhabilitation d'un immeuble existant, pour permettre la construction d'un comble au- dessus d'une toiture terrasse existante.

Article 5. Implantations des constructions

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Dans les secteurs UCa, UCb :

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement de la RD606 et de 8m par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le secteur UCc :

3. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 8m par rapport à l'alignement avec l'avenue Jean Cocteau et l'avenue de Seine. Par rapport aux autres voies, les constructions respecteront un recul de 4m minimum.

Dans le secteur UCd :

4. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone :

5. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6. A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin…) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD 606 et de l'emprise de la voie ferrée.

Exception dans l'ensemble de la zone

7. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

Dans les secteurs UCa, UCc et UCd :

8. Pour les constructions principales, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette marge pourra être réduite à 3 mètres minimum, s'il s'agit d'une façade aveugle.
9. Dans le secteur UCd, pour les annexes, la marge de reculement sera de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UCb :

10. Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.
11. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent observer un recul minimum de 4 m, qui pourra être ramené à 3 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans l'ensemble de la zone :

12. Pour les constructions isolées de moins de 20m² (annexes), l'implantation peut se faire soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 1 mètre.
13. A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin…) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure de limite séparative.
14. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
15. Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m² et de ne pas être accolés les uns aux autres.

Exception dans l'ensemble de la zone

16. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

17. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins être égale à 3,50 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

18. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

1. Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.
2. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
3. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal, …).
4. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
5. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.
6. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

1. Concernant les matériaux traditionnels ainsi que le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois…) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

❖ **Toitures et couvertures**

2. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
3. Les constructions doivent comporter obligatoirement :

Dans l'ensemble de la zone :

- soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Soit un toit terrasse,

Dans les secteurs UCa et UCd :

- soit un toit à la mansarde.

4. Les toitures seront couvertes soit par :
   - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule, minimum 20 unités au m²,
   - des tuiles mécaniques mais pas en béton,
   - des ardoises naturelles dans les secteurs UCa et UCd.
5. En outre, les toitures simple pente peuvent être autorisées pour les appentis ou les petites toitures en façade.
6. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera

supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse, transparents ou translucides.

7. L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
   - soit par des ouvertures en lucarne,
   - soit par des ouvertures en châssis de toit.
8. Les ouvertures en châssis de toit sont interdites sur le versant de la toiture donnant sur la voie de desserte principale.
9. La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

❖ **Bâtiments/parements extérieurs**

10. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
11. Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.
12. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
13. Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

❖ **Vérandas**

14. La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.
15. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

1. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,

2. Pour les constructions de la zone UCa et UCb, situées Avenue de Seine et le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant.
3. Pour les constructions de la zone UCb dont les entrées se trouvent rue de la forêt, les clôtures pourront être identiques à celles autorisées dans la zone UA. Par ailleurs, en zone UCb, pour les constructions dont les clôtures donnent sur le Chemin des Vignes, les murs en pierre, d'une hauteur de 2 m maximum, pourront être autorisés.

   Pour les constructions situées le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant.

Dans le secteur UCd

4. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière…)
- soit par des lisses normandes doublées éventuellement d'une haie vive.

5. La réfection partielle des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.

Dans l'ensemble de la zone

6. En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
- soit par un haie vive.

7. L'installation de dispositifs occultant est autorisée. Par ailleurs, devant l'installation de dispositifs occultant au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, avec l'accord du voisin, doit être intégrée une haie végétalisée.
8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Les bas de clôture doivent présenter a minima une ouverture ponctuelle de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UCa, UCb :

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCc :

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCd :

3. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

ESPACES PAYSAGES A PROTÉGER

4. Dans les espaces répertoriés comme « Éléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
5. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
6. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.
7. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

OBLIGATION DE PLANTER

8. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues), doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
9. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
10. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Chapitre 6. Stationnement

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de stationnement telles que définies ci-après sont réduite de 30% au minimum, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.
3. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

a. Pour les véhicules motorisés

Construction à usage d'habitation :

- Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont au moins une sera couverte et une place « visiteur » par logement à partir de deux logements.

Cependant les secteurs couverts par des OAP (pièce n°3 figuré sur plan de zonage) n'ont pas d'obligation en termes de place « visiteur ».

- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il ne peut être demandé plus de 1 place de stationnement par logement.
- Il ne peut être demandé plus de une place de stationnement par logement pour :
  - > les constructions à vocation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État,
  - > les logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues par la réglementation en vigueur ;
  - > les logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire ;
  - > les logements-foyers
- Il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour :
  - > les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
  - > les résidences universitaires,

Nota : conformément à l'article R.151-46 du code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour :
  - > les constructions à vocation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat,
  - > les logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues par la réglementation en vigueur ;
  - > les logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire ;
  - > les logements-foyers

<u>Construction à usage de bureaux :</u>

- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

<u>Construction à usage de commerce de détails, artisanat et activités de services :</u>

- Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher de l'établissement.

<u>Construction à usage de centre de congrès et d'exposition :</u>

- Il sera créé un nombre de places de stationnement suffisant au regard des besoins générés par l'activité.

<u>Construction à usage d'hébergement :</u>

- Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/ étudiante.

Construction à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Il n'est pas imposé de place minimum imposé. Toutefois, La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

b. Pour les vélos (cf annexe 6)

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, …)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
    - largeur minimum de chaussée : 5m
    - largeur minimum d'emprise : 8m

   Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements
3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure, …) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Article 13. Assainissement

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
3. Toutefois en l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées devront être redirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et l'évacuation conformes

à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

4. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de prétraitement.

Article 14. Eaux pluviales

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 16. Déchets urbains

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)
2. En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

4. ZONE UE

La zone UE est destinée aux activités de camping.

La zone est concernée par les zones rouge et marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

Sont interdits dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés,
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Sont interdits dans la zone marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés.
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Article 2. Conditions d'autorisation

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles respectent les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- les installations et travaux divers, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone et de respecter les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Seuls sont admis dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Pour les biens et activités existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une cure et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m^2.
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31-12-1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83- 8 du 7-01-1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'État et notamment son article 70.

Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak...)
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ; sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron.
- Les infrastructures de transport terrestre.

Seuls sont admis dans la zone marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Pour les biens et activités existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.

- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une cure et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m^2.
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires.
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidants.
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 12 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83- 8 du 7 01 1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'État et notamment son article 70.

Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :

- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf si l'équilibre remblais-déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone.
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu aquatique naturel.
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport, sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron

- Les infrastructures de transport terrestre.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, …), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, …

1. La hauteur des bâtiments est réglementée sur le plan n°4.2.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter avec une marge de recul de 5m minimum.
2. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

3. Les constructions doivent respecter une marge minimale de recul de 10 mètres
4. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

5. La distance entre deux constructions sur une même propriété ne sera pas inférieure à :
   - 8m si les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies,
   - 4m si les parties de façades en vis-à-vis sont aveugles

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

1. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal, …).
3. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
4. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.
5. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
6. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Toitures et couvertures

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les constructions peuvent présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.
3. Les toitures seront couvertes soit par :
   - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule, minimum 20 unités au m²,
   - des tuiles mécaniques mais pas en béton,
   - des ardoises naturelles.

❖ Bâtiments/parements extérieurs

4. Les différents murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings…) est interdit.
6. Le choix des couleurs des façades devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. 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 ou dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures formeront des bandes composées de surfaces unies (haies, maçonnerie, grilles ou

grillages …). Les piliers intermédiaires ou les montants verticaux sont interdits.

3. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.
4. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles doublé d'une haie vive.
5. L'emploi de plaques béton préfabriquées est interdit.
6. Dans les zones soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent respecter les règles fixées par le PPRi.
7. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Les bas de clôture doivent présenter a minima une ouverture ponctuelle de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150m² de cette surface.
3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
4. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
5. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Chapitre 6. Stationnement

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de stationnement telles que définies ci-après sont réduite de 30% au minimum, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.

3. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

a. Pour les véhicules motorisés

Construction à usage d'habitation :

- Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Construction à usage de bureaux :

- Il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

b. Pour les vélos (cf annexe 6)

1. Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.
   - Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
   - Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, …)

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure, …) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Article 13. Assainissement

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Article 14. Eaux pluviales

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 16. Déchets urbains

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)

5. ZONE UX

La zone UX correspond aux parties du territoire dédiées aux activités. La zone se divise en deux secteurs :

- Le secteur UXa correspond à l'emprise des activités situées à l'Ouest de la voie ferrée, à proximité des zones d'habitat.
- Le secteur UXb correspond aux zones d'activités situées dans les emprises ferroviaires au- delà.

Isolation acoustique

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

PPRI

La zone est concernée par les zones jaune clair et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

Autorisé
Autorisé sous condition
Interdit

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Uxa	Uxb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Types	Dans toute la zone	
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs		
le stationnement de caravanes isolées		
les carrières		

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

De manière générale, les garages, s'ils constituent une annexe de la construction principale autorisée.

Les logements :

Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage de l'activité présente sur la même unité foncière.

Les commerces et les bureaux :

A condition que :

- Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- La surface de plancher n'excède pas 150m²,

Artisanat et commerce de détail

Les activités à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Non réglementé.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, …), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, …

1. La hauteur des bâtiments est réglementée sur le plan n°4.2.

2. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
   - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
   - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,

Article 5. Implantations des constructions

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques à condition qu'ils soient parfaitement intégrés aux clôtures.
2. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur UXa :

3. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UXb :

4. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

5. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

Dans l'ensemble de la zone :

6. L'implantation sur les limites séparatives est admise :
   - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà existant sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,

- lorsqu'il s'agit de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, ainsi que des constructions isolées ne comportant ni atelier de fabrication ni stockage et dont la hauteur est limitée à 4m.
- dans le cas d'extension ou d'aménagement, l'extension projetée se situant en prolongement des façades du bâtiment existant implanté sur la limite séparative.

7. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

Dans le secteur UXa :

8. Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 8m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UXb :

9. Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.

Exception dans l'ensemble de la zone

10. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

11. La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

12. Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

1. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal, …).
3. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
4. Les équipements techniques seront implantés de préférence à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique
5. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Toitures et couvertures**

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les constructions peuvent présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.

Dans le secteur UXa :

3. Les toitures seront couvertes soit par :
   - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule,
   - des tuiles mécaniques mais pas en béton,
4. La réfection des toitures pourra être réalisée à l'identique.

Dans le secteur UXb :

5. La couverture des bâtiments industriels sera réalisée en bardage métallique, bac acier ou toiture terrasse.

❖ **Bâtiments/parements extérieurs**

6. Les différents murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
7. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings…) est interdit.
8. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. 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 ou dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures formeront des bandes composées de surfaces unies (haies, maçonnerie, grilles ou grillages …). Les piliers intermédiaires ou les montants verticaux sont interdits.
3. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.
4. Les clôtures seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive avec ou sans mur bahut de même couleur que la façade de la construction principale.
5. L'emploi de plaques béton préfabriquées est interdit.
6. Dans les zones soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent respecter les règles fixées par le PPRi.

Dispositions diverses

7. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
8. En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

OBLIGATION DE PLANTER

3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150m² de cette surface.
4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Chapitre 6. Stationnement

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de stationnement telles que définies ci-après sont réduite de 30% au minimum, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.
3. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

a. Pour les véhicules motorisés

Construction à usage d'habitation :

- Il sera créé deux places de stationnement par logement.
- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il ne peut être demandé plus de 1 place de stationnement par logement.

Construction à usage d'hébergement :

- Il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour :
  - > les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
  - > les résidences universitaires.

Nota : conformément à l'article R.151-46 du code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Construction à usage de bureaux :

- Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

Construction à usage de commerce de détails et activités de services :

- Il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher de l'établissement.

Construction à usage de commerce de gros et de cinéma :

- Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Construction à usage d'entrepôts :

- Il sera aménagé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher affectée à usage d'entrepôts.

Constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales :

- Il sera aménagé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher affectée à usage d'entrepôts.

Construction à usage d'hôtels et autres hébergements touristiques :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre ou équivalent.

Construction à usage de restaurant :

- Il doit être aménagé 2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Construction à usage de centre de congrès et d'exposition :

- Il sera créé un nombre de places de stationnement suffisant au regard des besoins générés par l'activité.

Construction à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Il n'est pas imposé de place minimum imposé. Toutefois, La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de

places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

b. Pour les vélos (cf annexe 6)

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
    - largeur minimum de chaussée : 6m
    - largeur minimum d'emprise : 10m
3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,…) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Article 13. Assainissement

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
3. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles est soumis à une obligation de prétraitement.

Article 14. Eaux pluviales

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Article 16. Déchets urbains

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N concerne les espaces naturels du territoire. Trois secteurs sont définis dans le cadre de la zone N :

- Le secteur Nh, situé en lisière de la forêt.
- Le secteur Nr, sur le site du Rocheton.
- Le secteur Nzh, correspondant aux zones humides identifiées en enveloppe d'alerte de classe 2.

La zone est concernée par les zones jaune foncé et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

La zone est concernée par la présence d'enveloppe d'alerte « zone humide » de classe 2.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

Autorisé
Autorisé sous condition
Interdit

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	N	Nh	Nr	Nzh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service avec accueil d'une clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Types	N	Nh	Nr	Nzh
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs				
le stationnement de caravanes isolées				
les carrières				

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans le secteur Nh

- les installations légères et démontables n'ayant ni usage d'habitat, de commerces, de bureaux, d'entrepôt ou d'activités et à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre.

Dans le secteur Nr :

- aménagement et extension des constructions existantes, à usage d'hébergement hôtelier ou non, dans une limite de 20% de la surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale

1. Sans objet.

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, …), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, …

1. La hauteur des bâtiments est réglementée sur le plan n°4.2.
2. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
   - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
   - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
   - la réhabilitation d'un immeuble existant, pour permettre la construction d'un comble au- dessus d'une toiture terrasse existante.

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
2. L'implantation de toute construction ou installation est interdite dans une bande de 75m, matérialisée au plan de zonage, de part et d'autre de l'axe de la RD606.
3. Cette interdiction ne s'applique pas :
   - aux constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières,
   - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
   - aux réseaux d'intérêts publics,
   - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.
4. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Exception dans l'ensemble de la zone

Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

❖ **Par rapport aux limites séparatives**

5. Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul de 10m minimum par rapport aux limites séparatives.
6. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit

sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

7. La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 4 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Dispositions d'ordre général

1. Sans objet.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

1. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.
2. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.
3. La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes sera autorisée à l'identique. Les clôtures auront une hauteur totale maximum de 2 mètres.

Article 8. Caractéristiques des Clôtures

1. Sans objet.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

ESPACES BOISES CLASSES

2. Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ESPACES PAYSAGES A PROTÉGER

3. Dans les espaces répertoriés comme « Éléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
4. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
5. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.
6. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

OBLIGATION DE PLANTER

7. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues), doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.
8. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
9. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Chapitre 6. Stationnement

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

Article 10. Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 11. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,…)
3. La création d'accès nouveaux à partir de la RD 606 est interdite.

Article 12. Voirie

1. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,…) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

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

Article 14. Assainissement

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
3. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Article 15. Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

2. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers ledit réseau.
3. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
4. Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation.

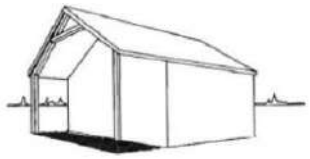
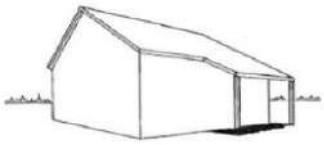
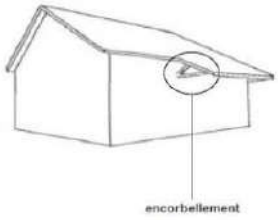
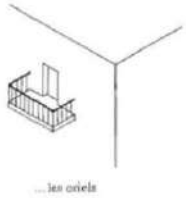
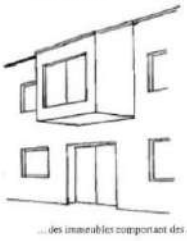
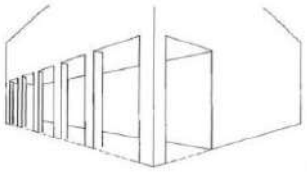
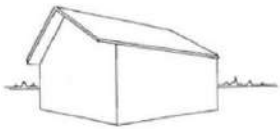
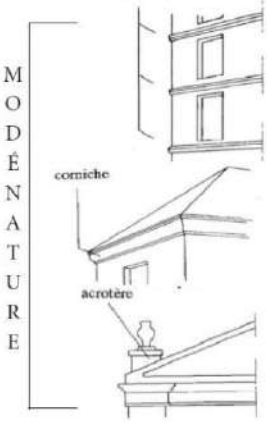
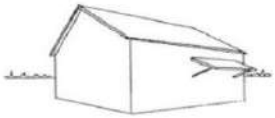
Article 16. Autres réseaux

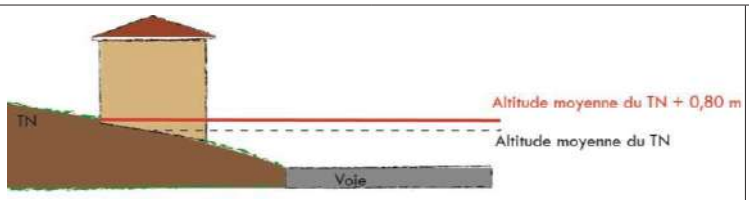
1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

ANNEXES

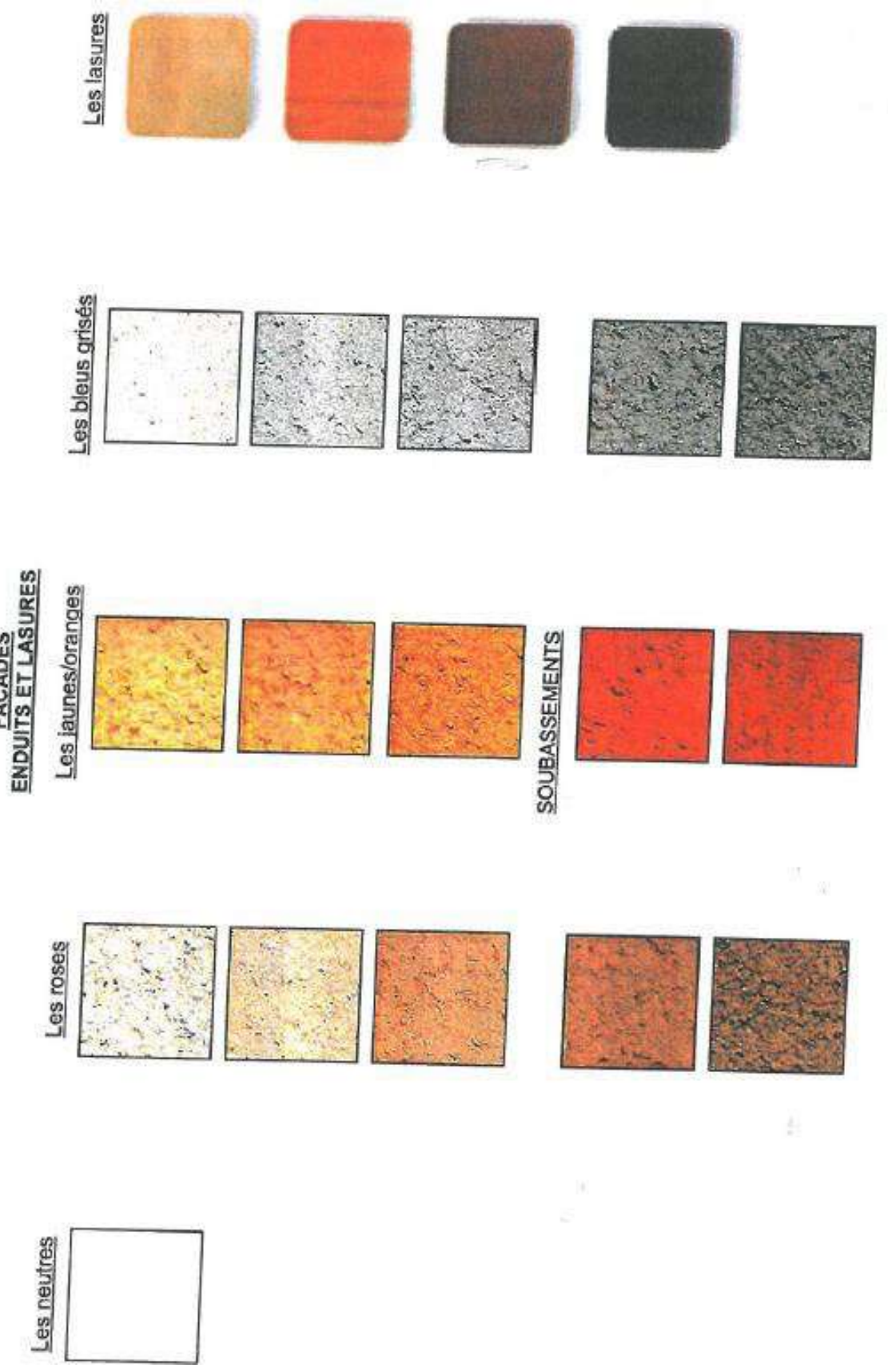
1. DÉFINITION/LEXIQUE

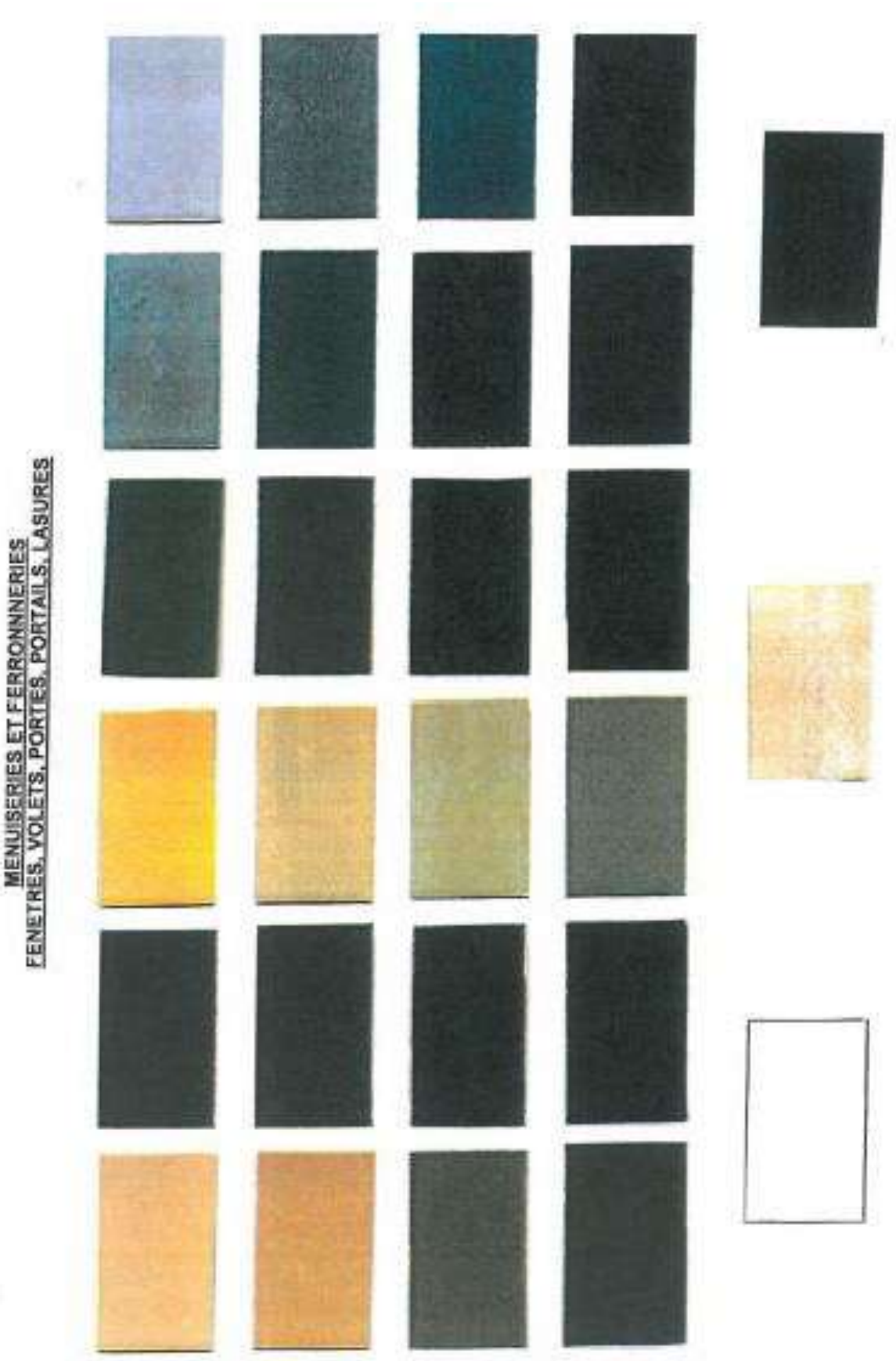
Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes….. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	**Dimensions :** 2,5 mètres de hauteur maximum
ACTIVITÉ FORESTIÈRE	Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITÉ	Construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc.…	
ANNEXES	Bâtiment ou construction détaché de la construction principale, et qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	Garage, piscine, dépendance,…).
BÂTIMENT PRINCIPAL	Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
BÂTIMENT	Toute construction destinée à servir d'abri et/ou à isoler	
CHAUSSÉE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
COURS D'EAU	Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
EMPRISE AU SOL :	L'emprise au sol, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, **les terrasses** sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol. Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas d'**élévation significative par rapport au sol** et sont dépourvues de **fondations profondes** Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du terrain.	

	Inclus dans l'emprise au sol	Exclus de l'emprise au sol	
	   encorbellement  ...les oriels  ...des immeubles comportant des arcades 	 bandeaux  MODÉNATURE corniche acrotère marquise 	
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	Constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière».		
LIMITE SEPARATIVE	Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës		
LIMITE DE LA VOIE :	a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement. b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.		

NIVEAU MOYEN DU SOL		
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
PLEINE-TERRE	Les espaces de pleine-terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.	
TERRAIN	Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.	
TROTTOIR	Partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	
VOIE PUBLIQUE	 Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre. La voie publique est donc l'espace bordé par les limites de terrains privés	Cf. définitions : -chaussée -trottoir -voie de circulation
VOIE DE CIRCULATION	Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules	Cf. définitions : - chaussée

2. NUANCIER


Les lasures
Les bleus grisés
FACADES
ENDUITS ET LASURES
Les jaunes/oranges
SOUBASSEMENTS
Les roses
Les neutres


MENUISERIES ET FERRONNERIES
FENETRES, VOLETS, PORTES, PORTAILS, LASURES

3. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (mise à jour DGALN/DHUP mars 2026)

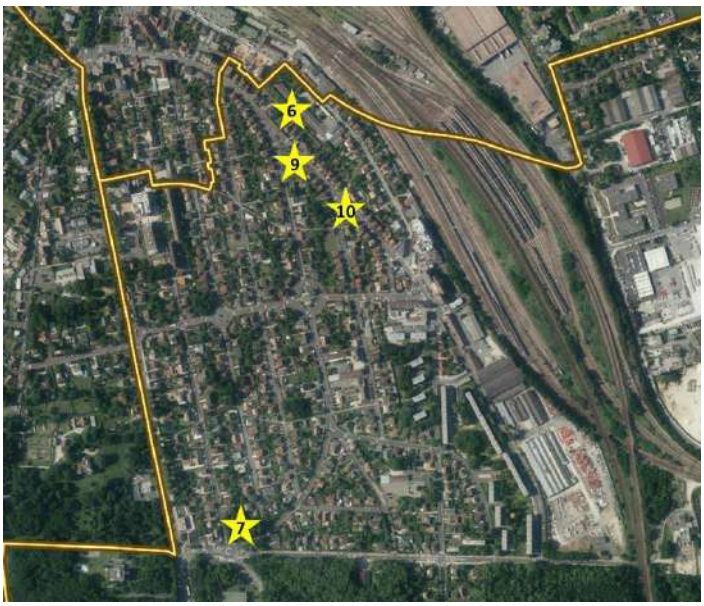
Destinations	Sous-destinations	Comprend notamment
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	**Exploitation agricole**	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. La sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L 311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage. Elle comprend également constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	**Logement**	La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également : • les chambres d'hôtes au sens des articles L.324-3 et D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assuré par l'habitant; • les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales. La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.
	Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale … Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions où se déroulent des activités commerciales ouvertes à tout public et conduisant à la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services. Il s'agit des activités commerciales fournies à tout public dont la finalité est la vente ou la prestation d'un service auprès d'une clientèle de passage.
	Hôtels	La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autre hébergement touristique	La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Elle recouvre les résidences de tourisme, les villages de vacances et les maisons familiales de vacances. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

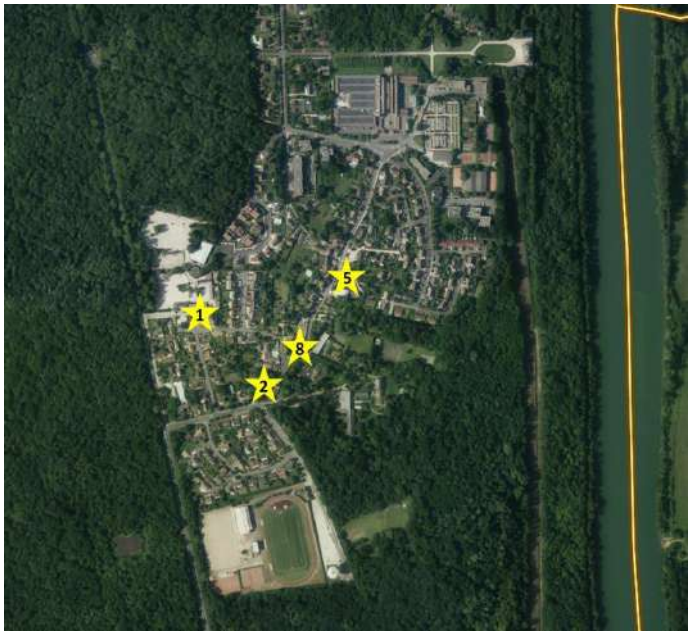
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**	La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre également les « data centers ». Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt.
	Bureau	La sous-destination bureau recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Elle recouvre les constructions destinées aux activités relevant du travail tertiaire exercées par les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Elle concerne également les activités de conseil (ainsi de professions libérales comme les avocats, les architectes, etc…), qui ne sont pas, par principe, ouvertes à tout public. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité, sont rattachées à cette sous-destination «bureau». En effet, les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé sont identiques.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc…
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Locaux et bureaux accueillant du public des Administrations publiques ou assimilés**	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture…), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public…), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L.6323-3 du code de la santé publique).
	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipements sportifs	La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.
	Lieux de culte	La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier…), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de 3 mois consécutifs. Il n'en est pas de même pour les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».

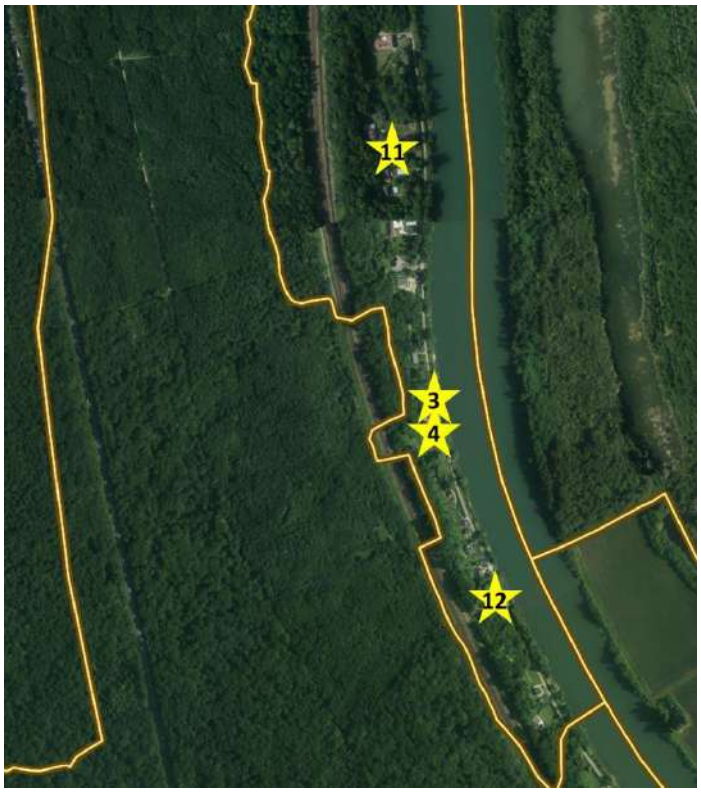
4. ÉLÉMENTS À PRÉSERVER ET PRESCRIPTIONS

N°	Éléments	Photos	Prescriptions
1	La petite Rochette		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
2	Le Castel Trianon		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
3 et 4	La Feuilleraie		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
5	La Maison Raulin		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
6	Bâtiment central de l'entreprise Beauvallet		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
7	Maison «Clair- bois»		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature. Parc arboré à conserver

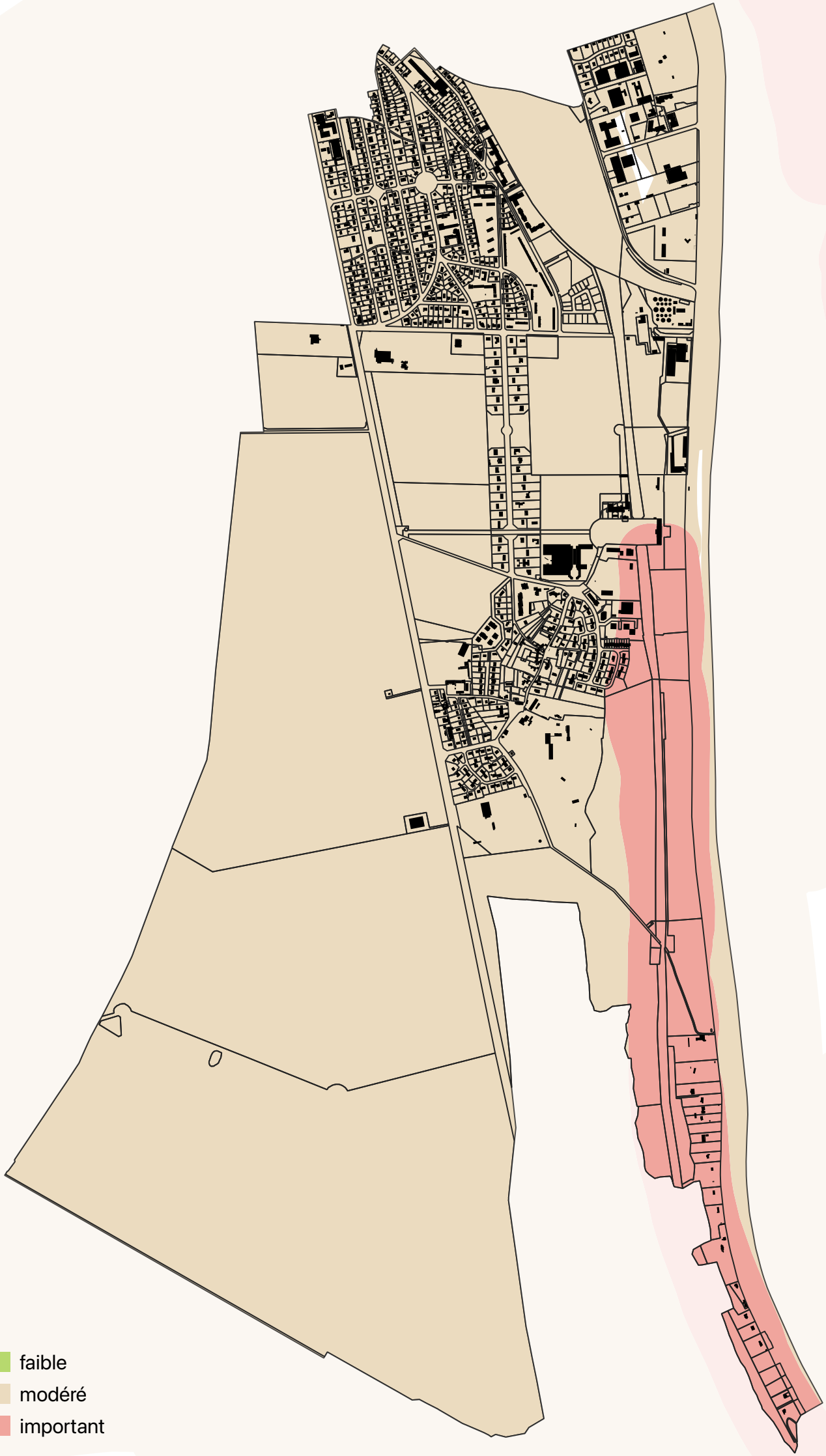
8	**L'église Notre-Dame**		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
9	**Parc rue Henri Matisse**		Parc arboré à conserver.
10	**Parc rue Troyon**		Parc arboré à conserver.




5
1
8
2


11
3
4
12

5. CARTE DE L'ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES


faible
modéré
important

6. ANNEXE RELATIVE AU STATIONNEMENT DES CYCLES (ARRÊTÉ DU 30 JUIN 2022)

CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS	CYCLISTES VISÉS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	- Industrie : 1 place pour 400 m² de surface de plancher - Bureau : 1 place pour 100 m² de surface de plancher - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 500 m² de surface de plancher - Entrepôt : 1 place pour 1000 m² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de* **travail**	10	Travailleurs	- Industrie : 1 place pour 400 m² de surface de plancher - Bureau : 1 place pour 100 m² de surface de plancher - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 500 m² de surface de plancher - Entrepôt : 1 place pour 1000 m² de surface de plancher
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

Modalités :

DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS	
Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement :** L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.
1 - Implantation et accessibilité	
Art. R. 113-12 du CCH	**Localisation, implantation :** Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.
Art. L. 113-19 du CCH	**Localisation, implantation :** À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Localisation, implantation :** Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.
2 - Équipement des emplacements	
Art. R. 113-12 du CCH	L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
Art. R. 113-16 du CCH	**Éclairage et alimentation électrique :** Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.
Art. R. 113-16 du CCH	**Dispositifs de fermeture sécurisés :** Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
Art. R. 113-16 du CCH	**Dispositifs de fermeture sécurisés :** Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. R. 113-16 du CCH	**Abris extérieurs :** L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.
3 - Dimensions des allées internes et des emplacements	
Art. 1er de l'arrêté du 30 juin 2022	Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
Art. R. 113-15 du CCH	**Contiguïté avec un parking autos / motos :** Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL

1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs

Art. R. 113-6 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.

2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail

Art. R. 113-16 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement:** L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux :** L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments. Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, l'obligation s'applique également à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC

1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics

Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public :** Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux :** Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques

Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.

Art. R. 113-16 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement :** Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :** Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com