MODIFICATION N° 2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE VAUX-LE-PENIL

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]

LE RÈGLEMENT
[LA PIÈCE 5]

PLAN LOCAL D'URBANISME…	**Prescrit par la délibération du 28 avril 2011,** **Arrêté par la délibération du 20 juin 2013,** **Approuvé par la délibération du 30 janvier 2014.**
MODIFICATION N° 1 DU P.L.U.…	**Approuvée par la délibération du 29 octobre 2015.**
MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.…	**Approuvée par la délibération du**

- TITRE I -

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Vaux-le-Pénil et est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

1) Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme - Titre 1er - Chapitre I - Section I - du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21, qui demeurent applicables.

2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes et déclarations d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques.

   Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

Article 3 - Division du territoire en zones et secteurs – Emplacements réservés

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en des zones urbaines (Zones U), une zone naturelle (Zone N), et une zone agricole (Zone A). Chaque zone urbaine est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UC, UD, UE...). Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UAa, UAb...).

- Les zones urbanisées et à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ;

- Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Le plan comporte également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.) en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;

- Les « éléments de paysage à protéger », espaces paysagers, bâtiments et arbres classés au titre de l'article L151-9, du Code de l'Urbanisme ;

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements publics ou aux installations d'intérêt général, dans les zones UX et UAa ;

- Les secteurs affectés par le bruit (périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestre bruyantes), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés.

- ✓ EMPLACEMENTS RESERVES ET SECTEURS DE PROJET

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en au document graphique du présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain, deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Par ailleurs, une interdiction de construire porte aussi sur les secteurs de projet, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (article L.151-41-5°, secteur UAc1).
Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent intégrer les sentes faisant l'objet d'une servitude de localisation (article L.151-41-1°, zone UX).

Le propriétaire d'un terrain réservé, d'une servitude de projet ou d'une servitude de localisation peut demander l'application des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Article 4 - Adaptations mineures et dérogations

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Rappel des textes

L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

Article 6 - Dispositions applicables aux espaces boisés et éléments remarquables

Pour toutes les zones du PLU où figurent des espaces classés « espaces boisés classés » (E.B.C.) ou des « éléments remarquables » repérés sur le document graphique, les présentes dispositions sont applicables.

Ces éléments remarquables de paysage sont protégés au sens du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments protégés du paysage ou du patrimoine, repéré sur le document graphique, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la ville.

✓ ESPACES BOISES CLASSES

En l'état de la réglementation en vigueur, il est rappelé que les espaces repérés par la mention « espace boisé classe » (E.B.C.) doivent être conservés, protégés, ou créés, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-3 du Code de l'Urbanisme, ces espaces sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

✓ ELEMENTS REMARQUABLES

Les terrains repérés sur le document graphique du P.L.U. comme « éléments remarquables » sont régis par les dispositions de l'article L.151-9., du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23, al. h, du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Les travaux d'aménagements des espaces paysagers protégés destinés à l'ouverture au public, à l'augmentation de l'intérêt écologique et paysager sont autorisés et leur réaménagement qualitatif sera encouragé.

Article 7 - Dispositions applicables à proximité des canalisations dangereuses

La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) peut créer des dangers pour la vie humaine. Un plan est joint en annexe du règlement ainsi qu'une fiche d'information concernant les contraintes à respecter. Ces dispositions s'appliquent dans les zones A, UV, UE, UC, et UL.

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Cette zone réunit le centre ancien de Vaux-le-Pénil, composé d'habitat individuel dense et une zone péricentrale de densité moyenne comportant un habitat mixte de collectifs bas en discontinu et d'individuels groupés ou discontinus, accompagnés de commerces et de services de proximité.

La zone UA se décompose en trois secteurs :

UAa : centre ancien mixte ;
UAb : zone péricentrale ;
UAc : zone péricentrale mixte et distendue ;
UAc1 : zone péricentrale de logements collectifs pouvant accueillir des commerces
cette zone est concernée par la servitude du code de l'urbanisme,
définie à l'article L.151-41-5°, relative à l'approbation d'un projet d'aménagement global.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dans tous les secteurs :

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- les entrepôts et établissement industriels,
- la création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article 2 ci-dessous,
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les terrains aménagés de camping ou de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur UAc1 :

- Les constructions nouvelles dans le secteur concerné par la servitude L.151-41-5°, sauf celles visées à l'article 2.

Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans tous les secteurs :

- L'aménagement des installations classées au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date de publication du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,
- les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés,
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et notamment les réseaux électriques à haute ou très haute tension,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des constructions situées en zone inondable du PPRI,
- dans les programmes de plus de 20 logements, la réalisation de 30 % de logements sociaux est obligatoire.

Dans les secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs doivent prendre les précautions nécessaires.

La présence de canalisations électriques à haute tension dans le secteur UAa impose pour les travaux d'infrastructure et de superstructure, réalisés à proximité, un certain nombre de recommandations jointes en annexe avec la carte de localisation de ces canalisations.

Dans le secteur UAc1 :

Dans les périmètres définis au document graphique (servitude L.151-41-5°, les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Les travaux sur immeubles existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. de plus de 5 %.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement paysager.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distributions d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes règlementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagère 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 certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.

b) eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être :
- soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc.…) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé…), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en *terrain** privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle comprenant plusieurs logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009, et la localisation de conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public, sauf en cas de présence de bornes enterrées sous la voie publique.

Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UAa

Toute construction nouvelle en premier rang doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, sauf dans le cas où la superficie de la parcelle constructible est supérieure ou égale à 1 000 m². Pour les parcelles supérieures à 1 000 m² les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 4 mètres.

Les règles ainsi définies pourront ne pas s'appliquer si la réalisation d'une marge de retrait permet de sauvegarder des murs de pierre caractéristiques du patrimoine du vieux village.

En secteur UAb

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques actuelles ou futures ou une voie privée ouverte à la circulation automobile.

En secteur UAc

Toute construction nouvelle en premier rang doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit en recul de 5 mètres minimum sauf exceptions suivantes, pour lesquelles les constructions devront observer une marge de retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, de 10 mètres minimum :

- en bordure de l'avenue du Général-de-Gaulle.

En secteur UAc1

Toute construction nouvelle en premier rang doit être implantée en recul de 5 mètres minimum.

Pour l'ensemble de la zone

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants non implantés à l'alignement peut être autorisé dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension présente une surface supérieure à 20m² de surface de plancher si l'extension ou la surélévation ne respecte pas les marges de recul autorisées.

Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 mètres à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans la bande de 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait de l'une ou des deux limites séparatives ; dans ce cas, les dispositions de l'alinéa 4 s'appliquent.ua

2. Au-delà de la bande de 20 mètres

En secteur UAa, au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur une soit sur les deux limites.

En secteur UAb, au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur une limite séparative.

En secteur UAc, au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait. Toutefois, pour les constructions existantes avant l'approbation du P.L.U., et implantées sur une ou plusieurs limites, l'extension de la construction existante sur limite séparative est autorisée.

3. En secteur UAc1

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul de 5 mètres minimum.

4. Exceptions

L'extension de bâtiments existants non implantés sur l'une ou les deux limites séparatives peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension présente une surface supérieure à 20m² de surface de plancher, en respectant la règle de longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété qui est d'au moins 8 mètres.

Les bâtiments annexes (non affectés aux logements, tels que remises ou garages) de moins de 3 mètres de hauteur peuvent être implantés en limites séparatives.

En outre, pour les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, la marge de retrait pourra être réduite à 0,5 mètre.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exonérés de cette règle et peuvent s'implanter sur une ou les deux limites, quelle que soit la longueur de la parcelle.

5. Règles de retrait

La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres (mesurés à partir des ouvertures et non de tout point de la façade) si celles-ci comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m^2 ; de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les CINASPIC, la marge de retrait sera égale à la moitié de la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres (mesurés à partir des ouvertures et non de tout point de la façade) si celles-ci comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m^2 ; de 2,50 mètres dans le cas contraire.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être égale à la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m^2, la hauteur de la façade la plus basse de la construction avec un minimum de 5 mètres si la façade est aveugle.

Pour les CINASPIC, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.

S'il s'agit d'une construction annexe, la distance pourra être ramenée à 2,50 mètres.

Article UA 9 – Emprise au sol

En secteur UAa
L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 70 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.

En secteur UAb
L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.
En ce qui concerne les constructions nouvelles destinées à être édifiées en remplacement des constructions anciennes démolies à cette fin, l'emprise du sol de la construction nouvelle, pourra excéder 30 % de la superficie originale de la propriété, dans la limite de l'emprise existante avant démolition.

En secteur UAc

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Pour les trois secteurs
Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exonérés de cette règle.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions

1. Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

    - la hauteur de façade mesurée à l'égout de toiture n'excèdera pas 9 mètres,
    - le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 3 (R+1+C, ou R+2). Les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.

2. En secteur UAc1

    - la hauteur de façade mesurée au sommet de l'acrotère n'excèdera pas 10 mètres,
    - la hauteur totale des bâtiments n'excèdera pas 12 mètres,
    - le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 4 (R+2+Attique). Les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.

3. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les CINASPIC (définition en annexe).

4. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Article UA 11 – Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1. Toitures

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

Les constructions à usage d'habitat individuel et collectif doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou de plusieurs éléments entre 35 et 45°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle (ou perpendiculaire) à l'alignement (ou aux limites séparatives latérales de propriété.)

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

A défaut d'être couverte par une toiture à 2 versants, les constructions annexes isolées pourront être couverte par une toiture à un seul versant de faible pente, à l'aide d'un matériau d'aspect tuile vieillie.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux d'aspect et de couleur tuile vieillie ou de l'ardoise. En tout état de cause, les toitures en matériaux de type précaire comme la tôle ondulée ou plate, seront prohibées.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseur ou de réfrigération, sortie de secours, etc.…, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2. Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.…, est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

Sur les maisons anciennes dont les façades sont enduites, ce revêtement pourra être conservé.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et dans le voisinage immédiat.
L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de ciment, etc...), est interdit.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.
Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc...) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites aux précédents alinéas, des règles différentes sont admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

CINASPIC (définition en annexe) : la hauteur des clôtures peut être portée à 2,50 mètres pour des raisons sécurité.

4. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des parcelles voisines.
Dans tout lotissement ou opération de construction groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

Les antennes paraboliques et autres antennes ainsi que les éoliennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

5. Éléments remarquables de patrimoine

La liste de ces éléments remarquables de patrimoine figure en annexe au présent règlement ; et ils sont désignés au document graphique. Ils sont protégés au titre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments remarquables du patrimoine est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.
Les bâtiments construits à moins de 30 mètres des bâtiments voisins doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions.
Les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées si elles remettent en cause le caractère architectural de la construction.

Article UA 12 – Stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

Caractéristiques minimales :

Une surface moyenne de 25 m^2 par emplacement, accès et dégagements compris.

2. Nombre d'emplacements

a) Construction à usage d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement à partir de trois pièces, et d'une place minimum pour les studios et deux pièces. Pour les logements sociaux, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une aire de stationnement pour les deux roues doit être prévue.

Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.
A l'exception du secteur UAc1, 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

b) Constructions à usage de bureaux privés ou publics

Une surface d'au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

c) Établissements commerciaux

Il sera créé une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.
Les commerces de moins de 100m² de surface de plancher sont exonérés de cette règle.

d) Hôtels, restaurants, salles de spectacles

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant
- 3 places de spectacles.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

f) Hôpitaux et cliniques

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur. Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive ;
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices et maisons de retraite.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

g) Établissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- pour les établissements du premier degré : 1 place par classe,
- pour les établissements du second degré : 1 place par classe.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

h) Autres équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places sera adapté en fonction des besoins.

i) Aire de stationnement cycles et poussettes

Dans les ensembles collectifs de plus de 3 logements, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie.

Pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

3. Dispositions diverses :

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions d'équipements public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à déserter les énergies fossiles. Les dispositions du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

Article UA 13 – Espaces libres, plantations espaces boisés

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Eléments remarquables du paysage

Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.151-9.

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

3. Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m^2 d'espace non bâti et non occupé par le stationnement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m^2 de la superficie affectée à cet usage. Pour les CINASPIC, cette obligation est portée à un arbre de haute tige pour 100m^2.

La marge de retrait prévue à l'article 6 du règlement sera traitée en jardin d'agrément à l'exception des CINASPIC.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Cette zone est constituée d'une greffe urbaine au centre ancien réalisée sous la forme d'une ZAC d'habitat.

La zone UB comprend aussi deux sous-secteurs UBa et UBa1

UBa : Château de Vaux-Le-Pénil et son Parc,
UBa1 : Emprise Hospitalière.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1, secteur UB, UBa et UBa1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les entrepôts et établissement industriels
- la création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article 2 ci-dessous
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les terrains aménagés de camping ou de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sous secteur UBa1 :

- L'implantation et l'extension de toute construction ou occupation du sol autres que celles liées aux activés hospitalières et aux équipements publics hospitaliers.
- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.

Article UB 2, secteur UB, UBa et UBa1 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- L'aménagement des installations classées au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre existante à la date de publication du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,
- les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et notamment les réseaux électriques à haute ou très haute tension.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des constructions situées en zone inondable du PPRI.

Dans les secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs doivent prendre les précautions nécessaires.

La présence de canalisations électriques à haute tension dans le secteur UB impose pour les travaux d'infrastructure et de superstructure, réalisés à proximité impose un certain nombre de recommandations jointes en annexe avec la carte de localisation de ces canalisations.

Sous secteur UBa

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Sous secteur UBa1

L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage hospitalier, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... ... Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement paysager.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distributions d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes règlementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagère et des effluents non traités dans les fossés, cours d'au et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.

b) eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être :
- soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé…), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en *terrain** privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle comprenant plusieurs logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009, et la localisation de conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public, sauf en cas de présence de bornes enterrées sous la voie publique.

Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies de desserte automobile

Les constructions de premier rang seront implantées à l'alignement des voies, ou dans le prolongement du bâti existant.

L'alignement est défini comme la limite séparative de l'emprise publique et du secteur privé.

2. Voies publiques réservées aux piétons

Les constructions de premier rang peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques réservées aux piétons notamment s'il s'agit de murs pignons.

3. Terrains d'angle

Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

Dans le cas d'un retrait, le prospect doit être au moins égal à 8 mètres. De plus, une marge supplémentaire de 4 mètres sera respectée chaque fois que les conditions techniques de faisabilité du projet architectural le permettront.

Toutefois, les vues directes ne seront jamais inférieures à 8 mètres.

Les équipements publics d'infrastructures peuvent être implantés sur une limite séparative.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ne comportent pas d'ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m^2.

- La hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les façades comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m^2.

Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (le rapport entre la surface du sol des constructions et la surface du terrain) ne devra pas excéder 70 %, Toutefois, cette emprise pourra être portée à 90 % dans le cas de surfaces commerciales.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article UB 10 – Hauteur maximum des constructions

Les constructions nouvelles doivent respecter la règle suivante :

- le nombre de niveaux habitables sera de R + 2 ou R + 2 + Combles.) ; les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.
- En zone UBa le nombre de niveau habitable sera de R+4.
- En zone UBa1 il n'est pas fixé de règle.

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Article UB 11 – Aspect extérieur

1. Esprit général

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle de la ville de VAUX-LE-PENIL et de son centre ancien, et traduite le souci d'intégration aux caractères spécifiques des modes de vie et du cadre bâti existant.

2. Volumétrie et façades

L'on s'efforcera de recréer la notion d'îlot par la recherche d'alignements continus, animés par les décrochements successifs. L'on différenciera les façades de devant, sur rue, plus urbaine, des façades de derrière, sur cours et jardins, plus intimistes à ce titre. S'il n'y a pas contradiction avec l'orientation, les terrasses des logements seront de préférence implantées en façade arrière côté jardin.

Les volumes seront simples, couvert de combles à 2 pans, les pentes de toiture variant de 35° à 45°. Les lignes de faîtage seront de préférence parallèles aux axes de voiries, sans toutefois exclure la possibilité de « pignons sur rue », venant ponctuer la rectitude des façades.

En outre, certains points privilégiés feront l'objet d'une recherche particulière : les façades situées dans la perspective d'un axe de voie, les angles de bâtiment aux carrefours, les passages sous-porche, etc., de façon à créer des repères dans le paysage urbain, assurer la spécificité des espaces, et animer le cheminement.

Les rez-de-chaussée sur rue devront être étudiés en respectant l'échelle du piéton. Des éléments d'accompagnement pourront être intégrés aux façades (bancs, fontaines). Des transparences visuelles seront aménagées au droit des passages sous-porche. Des passages couverts, sous arcades, pourront être prévus devant les façades de commerce, une unité architecturale devant être recherchée quant à l'aspect des boutiques.

En façade arrière, des jardins seront aménagés pour les logements situés au rez-de-chaussée. Une recherche devant être faite sur le traitement des clôtures.

Une étude devra être menée sur la coloration des façades ; on s'efforcera de respecter les harmonies des constructions traditionnelles du bourg, mais on recherchera par la couleur l'affirmation de la « trame urbaine » et de la notion de parcellaire.

Pour les clôtures, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.…), est interdit.

Enfin les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un soin particulier, une continuité étant à rechercher avec les espaces publics, et une transition à assurer avec le traitement des façades.

Pour les parkings, des solutions d'encaissement à demi-niveau, talutage périphérique et plantations seront à étudier.

L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

Les antennes paraboliques et autres antennes ainsi que les éoliennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

3. Éléments remarquables de patrimoine

La liste de ces éléments remarquables de patrimoine figure en annexe au présent règlement ; et ils sont désignés au document graphique. Ils sont protégés au titre de l'article L.151-9, du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Les bâtiments construits à moins de 30 mètres des bâtiments voisins doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions.

Les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées si elles remettent en cause le caractère architectural de la construction.

Article UB 12 – Stationnement

a) Construction à usage d'habitat

Des places de stationnement seront prévues à raison de 1,5 place par logement.

Les places livrées aux logements locatifs seront réalisées sous immeubles, en parking semi-enterré ou en surface.

Dans les ensembles nouveaux, il sera réalisé, en sus, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés le long des voies publiques sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue

b) Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- pour les établissements du premier degré : 1 place par classe,
- pour les établissements du second degré : 2 places par classe.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue

c) Constructions à usage de bureaux privés ou publics

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

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue

d) Etablissements commerciaux

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher pour l'établissement.

Les commerces de moins de 100 m^2 de surface de plancher sont exonérés de cette règle.

e) Autres équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places sera adapté en fonction des besoins.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue

Article UB 13 – Espaces libres, plantations espaces boisés

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Eléments remarquables du paysage

Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

Les espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des cheminements piétons et des espaces paysagers publics.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m^2 de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone présentant un caractère résidentiel.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les entrepôts et établissement industriels
- La création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article 2 ci-dessous
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les terrains aménagés de camping ou de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont interdites toutes constructions dans une bande de3 mètres de part et d'autre des rus à ciel ouvert.

Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides figurant au document graphique ;

- tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;
- toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;
- toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m^2.
- Les professions libérales peuvent être exercées dans les locaux disposant d'une surface d'au moins 10 m^2 par personne y travaillant.

- La création d'installations non classées ou soumises à simple déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 si elles constituent des activités artisanales inscrites au répertoire des Métiers et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m2.

- Les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés.

- L'aménagement et l'extension, dans la limite maximum de 20 % de la surface de plancher, des entreprises classées lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances.

- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie S.N.C.F. de MELUN à MONTEREAU, classée comme axe nuisant de type II, à moins de 4 files, sont soumises à des normes d'isolation phonique.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du PLU, et rappelées dans le courrier préfectoral du 29 février 2016, doivent être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement approprié.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes règlementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagère 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 certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.

b) eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être :
- soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc.…) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé…), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en *terrain** privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle comprenant plusieurs logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009, et la localisation de conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public, sauf en cas de présence de bornes enterrées sous la voie publique.

Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UC 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nota : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la zone UC du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de retrait par rapport aux voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Les façades seront parallèles à l'alignement. En cas de parcelles desservies par un passage privé, les façades pourront être parallèles au chemin de desserte.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. modifié par le Conseil Municipal, si la configuration du terrain ou du bâtiment ne permet pas une autre implantation.

Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 mètres à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Nota : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la zone UC du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8m (mesuré à partir des ouvertures et en tout point de la façade) si celle-ci comporte des ouvertures de plus de 0,5 m^2 ; avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

A l'exception de la règle de longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété qui est d'au moins 8 mètres les règles du présent article pourront être modifiées pour permettre l'amélioration des constructions existantes, si la configuration du terrain ou du bâtiment ne permet pas une autre implantation et si l'extension est compatible avec les bâtiments implantés sur les parcelles contigües : les dimensions des retraits pourront être alors adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite séparative des extensions respectant les conditions suivantes :

- les extensions de constructions existantes autorisées avant la date de publication du P.L.U. ne respectant pas les règles ci-dessus sont autorisées dans la prolongation des façades existantes sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant agrandissement.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 14 mètres ;
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

En outre, pour les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3m, la marge de retrait pourra être réduite de 0,50 mètre.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être égale à la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte une ouverture d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m², la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière est aveugle.

S'il s'agit d'une construction annexe, la distance pourra être ramenée à 2,50 mètres.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Règle particulière : Travaux sur constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU : Une augmentation de 35 m² maximum de l'emprise au sol existante est autorisée pour permettre des travaux d'amélioration de la construction et la réalisation d'annexes.

Article UC 10 – Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée à l'égout de toiture n'excèdera pas 6 mètres.

- Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables est limité à trois (Rez+1+Combles). Les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade pris depuis le sol naturel, jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère)

Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UC11 – Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

1. Toitures :

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

Les constructions à usage d'habitat individuel et collectif doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à 2 ou 4 versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

A défaut d'être couverte par une toiture à 2 versants, les constructions annexes isolées pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente, à l'aide d'un matériau ayant l'aspect de la tuile vieillie.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux d'aspect et de couleur tuile vieillie ou d'ardoise. En tout état de cause, les toitures en matériaux de type précaire comme la tôle ondulée ou plate, seront prohibées.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseur de réfrigération, sortie de secours, etc… doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2. Parements extérieurs :

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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

3. Clôtures :

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc…), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal).

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de ciment, etc.…), est interdit.
Une règle particulière s'applique aux services publics ferroviaires : les clôtures défensives nécessaires aux services publics ferroviaires sont autorisées.

4. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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 et des parcelles voisines.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

5. Éléments remarquables de patrimoine

La liste de ces éléments remarquables de patrimoine figure en annexe au présent règlement ; et ils sont désignés au document graphique. Ils sont protégés au titre de l'article L.151-9, du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Les bâtiments construits à moins de 30 mètres des bâtiments voisins doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions.

Les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées si elles remettent en cause le caractère architectural de la construction.

Article UC 12 - Stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Caractéristiques minimales

Une surface moyenne de 25 m2 par emplacement, accès et dégagements compris.

2. Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitat :

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 20 logements ou dans les lotissements comprenant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

b) Constructions à usage de bureaux privés ou publics :

Une surface d'au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

c) Etablissements commerciaux

Il sera crée par tranche de 100 m2 de surface de plancher 2,5 places pour les établissements de moins de 2 000 m2 de surface de plancher.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

Les commerces de moins de 100 m^2 de surface de plancher sont exonérés de cette règle.

d) Hôtels, restaurants, salles de spectacles

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel
- 10 m^2 de salle de restaurant
- 3 places de spectacles

e) Hôpitaux et cliniques

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.
Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive.
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

f) Etablissements d'enseignement

Il doit être aménagé :

- Pour les établissements du premier degré : 1 place par classe,
- Pour les établissements de second degré : 2 places par classe.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

Article UC 13 – Espaces Libres, Plantations, Espaces boisés

1. Espaces boisés classés : Néant.

2. Eléments remarquables du paysage

Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

3. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m2 de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

La marge de retrait prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

La clôture prévue à l'article UC.11 du présent règlement, en ce qui concerne les établissements industriels, sera doublée d'une rangée de plantations de basse tige susceptible de créer in masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Cette zone est constituée d'un habitat intermédiaire sous la forme d'une opération groupée.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les entrepôts et établissement industriels
- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.
- Les établissements à usage industriel, les commerces.
- Les terrains de camping ou de caravane.
- Les caravanes isolées.

Article UD 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs doivent prendre les précautions nécessaires.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 : Accès et voirie :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement paysager.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux :

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distributions d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes règlementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagère et des effluents non traités dans les fossés, cours d'au et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être :
- soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ou dans le caniveau.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc.…) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé…), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en *terrain** privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle comprenant plusieurs logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009, et la localisation de conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public, sauf en cas de présence de bornes enterrées sous la voie publique.

Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains :

Sans objet.

Article UD 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Il est obligatoire de construire en retrait de l'alignement avec un minimum de 5,00 mètres des voies (publiques ou privées).

Aucune règle n'est fixée pour les voies de desserte intérieures, seules les règles de prospect (H = L) avec un minimum de 8,00 mètres devront être respectées.

Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UD 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont admises sur les deux limites. En cas de retrait ce dernier sera égal à la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UD 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées ou isolées avec une marge de retrait d'au moins 3 mètres

Article UD 9 : Emprise au sol des constructions :

Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles 6 et 7 ci-dessus, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne pourra excéder 35 % de la surface de la parcelle ou du secteur.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article UD 10 : Hauteur des constructions

1. La hauteur des façades ne pourra excéder 8,00 mètres et la hauteur au faîtage excéder 12,00 mètres.

2. Les rez-de-chaussée ne doivent pas être situés à plus de 30 centimètres au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.

3. Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+2), y compris comble aménagé ou aménageable. Les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.

4. La hauteur est mesurée depuis le sol naturel, depuis le centre du polygone d'emprise au sol pour les terrains en pente.

5. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Article UD 11 : Aspect extérieur

1- Aspect général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,

- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux
- le rythme et la proportion des ouvertures
- l'harmonie des couleurs

2- Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions doivent s'harmoniser avec la composition générale de la zone.

Les baies seront plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cas d'une architecture contemporaine, il pourra être dérogé à cette règle.

L'éclairage des combles peut être assuré par :

- des baies en pignons, lorsque la marge d'isolement le permet
- des ouvertures en lucarnes, ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- des châssis vitrés dans le plan de la toiture.

3- Toitures

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Des terrasses peuvent être admises dans le cas d'architecture contemporaine sur une partie de la construction.

Les couvertures monopentes ne seront admises que pour la couverture d'ailes ou d'appentis.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise ou un autre matériau présentant la même apparence.

Il est précisé que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit, et que les constructions devront comporter une toiture sur la plus grande partie de leur surface.

4- Annexes

Les constructions annexes ne comportant aucune pièce d'habitation devront être en harmonie et réalisées dans le même style de la construction principale, toiture comprise.

Il est admis un seul abri jardin. Il devra être implanté en fond de parcelle sur au moins une limite séparative. Sa superficie ne doit pas dépasser 12 m^2 et sa hauteur totale 2,50 mètres.

5- Clôtures

Clôtures sur voies :

Les clôtures sont composées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1,5 mètre, surmonté de lisses horizontales ou barreaudage vertical le tout n'excédant pas 1,8 mètre.

En limites séparatives :

Muret de 0,40 mètre maximum, surmonté d'un grillage, et doublé d'arbustes persistants, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.

Les murets et les soubassements seront crépis et enduits obligatoirement.

Les portails et portillons seront en bois, en PVC, ou métalliques.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), est interdit.

Article UD 12 : Stationnement des véhicules

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur des limites de la parcelle dont une place couverte.

Le garage pourra être incorporé ou accolé à l'habitation ou isolé. Il pourra être éventuellement en sous-sol si les dimensions du terrain, les conditions d'implantation, et la nature du sol le permettent.

Dans le cas où l'habitat est groupé ou en bande, les emplacements couverts pourront être incorporés accolés ou groupés en garage, y compris souterrains, le deuxième emplacement pourra être regroupé en parking.

Article UD 13 : Espaces libres, Plantations, Espaces boisés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces localement adaptées.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors constructions et surfaces revêtues) ainsi que les délaissées des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m^2 de cette surface plantée.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol :

Sans objet.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Cette zone est constituée d'un habitat résidentiel sous forme pavillonnaire.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les entrepôts et établissement industriels,
- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration,
- Les établissements à usage industriel,
- les commerces sauf ceux autorisés sous conditions en article UE 2,
- Les terrains de camping ou de caravane,
- Les caravanes isolées.

Sont interdites toutes constructions dans une bande de 3 mètres de part et d'autre des rus à ciel ouvert.

Article UE 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les commerces de moins de 300 m² de S.d.P. et extension des commerces existants dans la limite de 10% de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs doivent prendre les précautions nécessaires.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 : Accès et voirie :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement paysager.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

Article UE4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distributions d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes règlementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagère et des effluents non traités dans les fossés, cours d'au et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être :
- soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc.…) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé…), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en *terrain** privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle comprenant plusieurs logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009, et la localisation de conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public, sauf en cas de présence de bornes enterrées sous la voie publique.

Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est obligatoire de construire en retrait de l'alignement des voies (publiques ou privées) et voies de desserte et s'inscrire dans une bande constructible de 20,00 mètres à partir de l'alignement.

La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout des toits (y compris pour les pignons) du bâtiment avec un minimum de 5,00 mètres.

Toutefois, cette règle peut être modifiée lorsque la configuration du terrain ne le permet pas. Il pourra en être de même de la règle des 5,00 mètres et pour les mêmes motifs, mais uniquement sur les voies de desserte intérieure de chaque secteur.
Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 mètres à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UE7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans une bande constructible de 20 mètres, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative.
Les marges de retrait seront au moins égales à 8,00 mètres, si la façade comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m^2.

Elles seront égales à la moitié de la hauteur des façades mesurée à l'égout des toits (y compris pour les pignons) avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UE8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune disposition particulière n'est imposée.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30 %. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % dans le cas de surfaces commerciales.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les CINASPIC (définition en annexe).

Article UE10 : Hauteur des constructions

1. La hauteur des façades ne pourra excéder 7,00 mètres et la hauteur au faîtage excéder 12,00 mètres.

2. Les rez-de-chaussée ne doivent pas être situés à plus de 30 centimètres au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.

3. Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+1+C) ; les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.

4. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.

Article UE11 : Aspect extérieur

1. Aspect général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux
- le rythme et la proportion des ouvertures
- l'harmonie des couleurs.

2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes des percements des constructions doivent s'harmoniser avec la composition générale de la zone.

Les baies seront plus hautes que larges.

Toutefois, dans le cas d'une architecture contemporaine, il pourra être dérogé à cette règle.

L'éclairage des combles peut être assuré par :

- des baies en pignons, lorsque la marge d'isolement le permet
- des ouvertures en lucarnes, ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- des châssis vitrés dans le plan de la toiture.

3. Toitures

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Des terrasses peuvent être admises dans le cas d'architecture contemporaine sur une partie de la construction.

Les couvertures monopentes ne seront admises que pour la couverture d'ailes ou d'appentis.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise ou un autre matériau présentant la même apparence.

Il est précisé que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit, et que les constructions devront comporter une toiture sur la plus grande partie de leur surface.

4. Annexes

Les constructions annexes ne comportant aucune pièce d'habitation devront être en harmonie et réalisées dans le même style de la construction principale, toiture comprise.

Il est admis un seul abri jardin. Il devra être implanté en fond de parcelle sur au moins une limite séparative. Sa surface ne doit pas dépasser 12 m² et sa hauteur totale 2,50 mètres.

5. Clôtures

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.…), est interdit.

Clôtures sur voies :

Les clôtures sont composées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1,5 mètre, surmonté de lisses horizontales ou barreaudage vertical le tout n'excédant pas 1,8 mètre.

Toutefois, en bordure de la rue de la Mare à Quenette, le mur de clôture peut être plein et avoir une hauteur de 2 mètres.

En limites séparatives

Muret de 0,40 mètre maximum, surmonté d'un grillage, et doublé d'arbustes persistants, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.

Les murets et les soubassements seront crépis et enduits obligatoirement.
Les portails et portillons seront en bois, en PVC, ou métalliques.

Article UE12 : Stationnement des véhicules :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur des limites de la parcelle dont une place couverte.

Pour les commerces 2 places par tranche de 25 m² seront aménagées pour les surfaces de vente supérieures à 300 m² et une place par même tranche pour les surfaces inférieures. Les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher sont exonérés de cette règle.

Le garage correspondant pourra être incorporé ou accolé à l'habitation ou isolé. Il pourra être éventuellement en sous-sol si les dimensions du terrain, les conditions d'implantation, et la nature du sol le permettent.

Les opérations nouvelles doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

CINASPIC : Le nombre de places sera adapté en fonction des besoins.

Article UE 13 : Espaces libres, Plantations, Espaces boisés :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces localement adaptées.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors constructions et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m^2 d'espace non bâti et non occupé par le stationnement.

Les éléments remarquables du paysage

Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.151-9, du code de l'urbanisme

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UGV

Zone destinée à la construction d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Art. UGV 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.

- les installations classées soumises à déclaration et celles soumises à autorisation, dont le niveau de nuisances devra être compatible avec celui des activités existantes dans le secteur,

- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds…

- L'ouverture de carrières.

- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.

- La construction et l'implantation de toute forme de commerce.

Art. UGV 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysagé des espaces libres et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ainsi que l'écoulement des eaux.

- Les terrains de camping et de caravanage uniquement pour l'aire d'accueil des gens du voyage

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. UGV 3. Accès et voirie

Non règlementé.

Art. UGV 4. Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Art. UGV 5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UGV 6. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur) ou en retrait de 6 mètres des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de retrait existantes.

Art. UGV 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

La marge de retrait à préserver par rapport à la limite de propriété, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

Art. UGV 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Art. UGV 9. Emprise au sol

Non règlementé.

Art. UGV 10. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Art. UGV 11. Aspect extérieur

Non règlementé.

Art. UGV 12. Stationnement

Non règlementé.

Art. UGV 13. Espaces libres et plantations

Non règlementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. UGV 14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et d'espace vert, de détente et de sports. Cette zone recouvre la partie des bords de la Seine au nord du faisceau ferré S.N.C.F.

Une partie de la zone UL est touchée par le périmètre de protection, autour du dépôt d'hydrocarbures liquides de l'E.P.H.S., implanté sur le territoire de la Rochette.
Ce périmètre est actuellement en cours de révision.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions, les lotissements, les utilisations ou occupation du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article UL 2 ci-dessous.

- Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides :

- tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;

- toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;

- toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).

Article UL 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- L'implantation d'un port de plaisance et des aménagements d'espaces libres liés à des activités nautiques, à condition qu'ils ne comportent aucune construction.

- Les ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation du trafic fluvial.

- les installations et occupations à condition qu'elles soient liées à des activités de loisirs.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du PLU, et rappelées dans le courrier préfectoral du 29 février 2016, doivent être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 – Accès et voirie

Néant.

Article UL 4 – Desserte par les réseaux

Néant.

Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général : À l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 3,25 mètres de l'axe des voies ou emprises publiques pour permettre la libre circulation le long des berges et être en conformité avec la servitude dite du *marchepied*.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres (mesuré à partir des ouvertures et en tout point de la façade) si celle-ci comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale 0,5 m^2 ; avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UL 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

Article UL 9 – Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UL 10 – Hauteur des constructions

Néant.

Article UL 11 – Aspect extérieur

Néant.

Article UL 12 – Stationnement

Aire de stationnement cycles

Pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 20 places de capacité de réception.

Pour locaux de travail : 1 place pour 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Article UL 13 – Espaces libres, Plantations, Espaces boisés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les terrains situés en zone inondable les clôtures et les haies ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UV

Il s'agit d'un secteur destiné aux équipements publics, aux espaces verts, aux équipements de loisirs ainsi qu'aux logements nécessaires aux besoins de ces affectations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UV 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres,

- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration,

- Les établissements à usage industriel, les commerces,

- Les terrains de camping ou de caravane,

- Les caravanes isolées,

- Toutes les destinations autres que les équipements publics, à l'exception des occupations définies dans l'article 2 ci-après.

Dans la marge de recul figurant au document graphique le long des entités boisées sont interdits :

Toutes les nouvelles constructions

Article UV 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les habitations, dans la mesure où elles sont le complément indispensable des activités prévues dans la zone.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs doivent prendre les précautions nécessaires.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UV3: Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.… définies par l'arrêté du 31 janvier 1986 ainsi que le décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement paysager.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

Article UV4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distributions d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes règlementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagère et des effluents non traités dans les fossés, cours d'au et égouts pluviaux, est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être :
- soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ou dans le caniveau.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé…), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications sur le terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009. Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UV 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UV 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies

Toute construction devra être édifiée à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies publiques.
A l'intérieur de la zone l'alignement sera au moins égal à 5,00 mètres par rapport aux voies.
Pour les autres voies de desserte intérieure aucune règle en dehors de celles des prospects n'est imposée.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UV 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont admises sur les deux limites ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article UV 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Seules les règles de prospect H= L avec un minimum de 8,00 mètres sont imposées

Article UV 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UV10 : Hauteur des constructions

1. La hauteur des façades ne pourra excéder 12,00 mètres et la hauteur plafond excéder 15,00 mètres.

2. Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3).

3. Par hauteur plafond, on entend la hauteur maximale comprenant les faîtages et toutes superstructures éventuelles des bâtiments.

Article UV11 : Aspect extérieur

Aspect général

Par leur architecture et leur aspect extérieur, les constructions devront s'intégrer dans le site et dans les paysages naturels, et, s'harmoniser avec les autres zones étant toutefois précisé que les toitures ne sont pas imposées.

Article UV12 : Stationnement des véhicules

Il sera prévu de préférence à l'entrée de la zone la réalisation d'un parking dont la capacité devra répondre aux besoins des équipements prévus.

Ce parking sera planté à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements, le reste du terrain sera traité en espaces verts.

Il sera prévu en dehors des voies publiques :

- Deux places de stationnement par logement,

- Une place par 50 m2 de surface de plancher pour les autres activités,

- Des places complémentaires banalisées à concurrence de 10 % du nombre prévu ci-dessus seront réalisées.

Ces emplacements pourront être aériens, en garages couverts ou enterrés.

Article UV 13 : Espaces libres, Plantations, Espaces boisés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces localement adaptées.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors constructions et surfaces revêtues) ainsi que les délaissées des aires de stationnement, doivent être implantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m^2 de cette surface plantée.

En dehors des équipements au sol, les espaces seront aménagés engazonnés et plantés à raison d'un arbre par 100 m2 de terrain aménagé. Ces plantations pourront être regroupées en massifs.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UV14 : Coefficient d'occupation du sol :

Sans objet.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Cette zone comporte des activités commerciales, industrielles, tertiaires et artisanales, ainsi qu'un ensemble de constructions destinées à l'hébergement ainsi qu'aux services aux entreprises.

Elle comporte quatre sous-secteurs :

Le secteur UXa correspond à un secteur de transition avec les secteurs résidentiels voisins ;

Le secteur UXb correspond à des équipements d'hébergement de populations en parcours de formation ou d'insertion dans le monde du travail ;

Le secteur UXc correspond à un emplacement central ayant vocation à regrouper une mixité de services liés aux entreprises : Restaurant, salle polyvalente, services tertiaires, services médico-sociaux… ou à tout équipement pouvant intéresser employeurs et/ ou employés de la zone ;

Le secteur UXd correspond à une zone de commerces grandes surfaces.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions autorisées à l'article 2 et dans le secteur UXb et à l'exception des logements nécessaires au fonctionnement de la zone (gardiennage).
- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, dépôts de matériaux de récupération, parc de stationnement de poids lourds à l'exception des stationnements dédiés aux poids lourds nécessaires à l'activité des CINASPIC.
- La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage unique de location de salles de réunion ou de rencontres, excepté dans les secteurs UXa et UXc.
- L'ouverture de carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes, mobil home et toutes autres habitations légères de loisirs...
- La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage commercial à l'exception :
    - Des secteurs UXa, UXc et UXd.
    - Des locaux commerciaux nécessaires à l'activité des CINASPIC, notamment dédiés à la vente de tickets de transport.

Article UX 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- La construction de locaux de stockage des déchets sur rue

Les projets réalisés sur les terrains mentionnant la servitude de localisation L.151-41-1°, doivent être compatibles avec la réalisation des sentes concernées.

Secteur UXb :

- Sont autorisés les équipements d'hébergement de populations en parcours de formation ou d'insertion dans le monde du travail.

Secteur UXc :

- La construction d'équipements collectifs de type restauration, hébergement, bureaux, qui apportent des services aux entreprises de la zone ou qui font partie des conditions de l'activité économique.

En UXa et UXc

- Sont autorisés les locaux commerciaux dans la limite d'une surface de plancher de 300 m2 maximum à destination de petit commerce et d'artisanat.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 – Accès et Voirie

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

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès se fait :
- soit directement par une façade sur rue
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé

Ce passage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

3. Toute construction doit être accessible à partir d'une voie carrossable en bon état de viabilité répondant aux conditions suivantes

a)avoir une chaussée permettant le croisement des camions
b) des aménagements permettant le demi-tour des véhicules les plus encombrants

4. Le long des voies suivantes, les accès sont interdits : R.D. 605, R.D. 82^{E}2.

Article UX 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distributions d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre son curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leurs joints ont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

a) Eaux usées

Les eaux usées domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdit, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdus, puits désaffectés, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L.1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L.1331-10 du code de santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-4 et L.512-8 du code de l'environnement (installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont réglementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641, et 681 du Code Civil.

L'article 640 du Code Civil dispose : « *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur* ».

L'article 641 du Code Civil dispose : « *Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur* ».

L'article 681 du Code Civil dispose : « *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrables ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3. Réseaux téléphoniques

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en *terrain** privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.
Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place.

4. Déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009. Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article UX 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de retrait d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies (30 mètres vis-à-vis de la R.D. 416 et la R.D. 605 [ex-R.N. 5]).

Pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de retrait par rapport aux voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Cette marge de retrait doit comprendre une bande plantée conforme à l'article 13.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux équipements publics communaux, l'implantation de ce type de construction devant être notamment étudiée de manière à assurer une intégration urbaine structurante.

Toute construction de locaux de stockage des déchets est autorisée à l'alignement.

En secteur UXa

Implantation avec une marge de retrait d'au minimum de 4 mètres.

Article UX 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives de propriété. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait sera alors au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale de façade avec un minimum de 6 mètres.
En cas d'implantation sur limite, la hauteur de la construction est limitée à 7,5 mètres dans une bande de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, pour les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, la marge de retrait sera ramenée à 0.50 mètre.

Article UX 8 - Implantations des constructions sur une même propriété

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres, si les deux façades en regard sont aveugles ou ne comportent que des jours de souffrance.
- à la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 12 mètres si l'une des deux façades est percée d'ouvertures dont les dimensions sont supérieures ou égales à 0,5 m^2.

Article UX 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder ~~50 %~~ 60 % de la superficie de la propriété.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article UX 10 – Hauteur des constructions

1. La hauteur est définie par la différence entre l'altitude du point le plus haut du bâtiment et l'altitude du niveau du sol naturel.

2. La hauteur ne peut excéder 15 mètres. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Sont exclus les ouvrages techniques et autres superstructures.

3. Toutefois, dans une bande de 6 mètres le long de la limite séparative, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres.

Article UX11 – Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain selon les secteurs.

1. Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants

2. Parements extérieurs

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.

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

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

3. Clôtures

Les clôtures tant sur les voies publiques que sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. Elles seront constituées de grilles ou de serrureries sur un mur bahut dont la hauteur maximum sera de 0,50 mètre.

Article UX12 – Stationnement

1. Principe

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

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

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2.30 mètres,
- Dégagement : 6 mètres.

Les places pour handicapés doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

2. Nombre de places de stationnement à réaliser

a) Construction à usage de bureaux, services et laboratoires

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

b) Construction à usage d'ateliers, d'entrepôt

Il sera aménagé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

c) Construction à usage d'hébergement

Il sera créé une place de stationnement pour 4 unités d'hébergement

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations – chargement ou déchargement – des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

d) Constructions à destination d'industrie et de commerce

Il sera créé ou réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 100 m².

Les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher sont exonérés de cette règle.

e) Aire de stationnement cycles

Pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

Pour locaux de travail : 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Article UX 13 – Espaces libres-Plantations

Espaces boisés : néant

Terrains boisés non classés : néant

Obligation de planter :
Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de voirie ou de stockage doivent être engazonnés et plantés-avec au maximum 30 % de persistants sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être implantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, à l'exception des aires de stationnement dédiées à l'activité des CINASPIC.

La marge de retrait non occupée par des voies d'accès prévue à l'article 6 du présent règlement sera plantée d'une haie sans conifères, en limite de clôture.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL ne comprend aucune zone à urbaniser.

- TITRE III -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

Elle comprend :

- Un secteur Aa correspondant à la zone affectée, proprement dit, aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

- Un secteur Ab est réservé à la culture, à l'exploitation des serres horticoles et de structures d'accueil et d'hébergement pour animaux ;

- Un secteur As destiné aux silos agricoles.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dans le secteur A sont interdit :

Les constructions de toute nature sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
Tout exhaussement, excavation de terre, remblais, dépôt de déchets inertes, ou toute forme d'artificialisation
Les installations mobiles (caravanes, mobil-home).

Dans les sous-secteurs Aa, Ab, et As, sont interdits :

Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article A 2,

Dans la marge de recul figurant au document graphique le long des entités boisées sont interdits :

Toutes les nouvelles constructions.

Article A 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition

Dans le secteur A :

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les sous-secteurs Aa

Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

Les bâtiments agricoles visés au document graphique, dits la « Ferme de Germenoy », sont susceptibles de changer d'affectation au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Dans le sous-secteur Ab :

Les conditions fixées aux occupations du sol sont d'être limitées à l'installation de serres à usage de productions horticoles ainsi que les bâtiments d'accompagnements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées : exploitations de serres, structures d'hébergement pour animaux.

Dans le sous-secteur As

Les constructions ou rénovations sous condition d'être affectée à usage de silo agricoles.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du PLU, et rappelées dans le courrier préfectoral du 29 février 2016, doivent être respectées.

Dans tous les secteurs : les travaux, ouvrages ou installations nécessaires aux réalisations suivantes :

Celles qui sont soumises à déclaration préalable aux termes des dispositions de l'article R.422-3 du Code de l'Urbanisme et décrites aux a, b, d, e, f, et g de l'article R.422-2 dudit code, à savoir les ravalements, les réfections d'édifices classés, le maintien de la sécurité fluviale, routière ou aérienne, les télécommunications, la distribution du gaz et l'énergie électrique (tension inférieure à 63 KV, longueur inférieure à 1 kilomètre, hauteur des pylônes inférieure à 12 mètres) ;

Dispositions de l'eau potables, évacuation et traitement des eaux usées ;

Lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.

Sous la réserve expresse que ces travaux ou implantations ne portent qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités agricoles ou rurales et ne contrarient pas la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3. D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement approprié.

4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2. Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

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

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

3. Déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.R.E.D.M.A.) approuvé le 26 novembre 2009. Les dispositions communales relatives à l'élimination des déchets ménagers sont précisées en annexe.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 8 mètres.

Règles particulières

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de retrait d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur de la R.D. 605, de sa dérivation, et du C.D. 408.

Toutefois, l'implantation des constructions nécessaire à l'exploitation d'une station de service pourra être autorisée à l'intérieur de la marge de retrait de 30 mètres citée ci-dessus.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de retrait par rapport aux voies à condition que leur aspect et présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, situés dans les zones A et As, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Cette marge de retrait sera au moins égale à :

- la hauteur de façade (cf. article 10) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des vues.

- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Toutefois, l'implantation sur une ou des limites séparatives sera admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;

- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres.

En outre, les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, la marge de retrait sera ramenée à 0,50 mètre.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, situés dans les zones A et As, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article A 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage n'excèdera pas 8 mètres,
- le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à deux (R+1).

Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole (hangars et silos) pourront dépasser cette hauteur dans la limite de 12 mètres, mesurée au faîtage de la construction. Cette hauteur pourra être portée à 15 mètres pour les silos situés à la ferme.

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère) ou, le cas échéant, jusqu'au dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

Article A 11 – Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés

1- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La marge de retrait prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation éventuels sur son territoire et des espaces boisés classés à préserver en raison de la qualité des sites et des paysages.

Secteur Nv dédié à l'installation d'un « parcours de santé ».

Une partie de la zone N est touchée par le périmètre de protection, autour du dépôt d'hydrocarbures liquides de l'E.P.H.S., implanté sur le territoire de la Rochette,
Ce périmètre est actuellement en cours de révision.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions, les utilisations ou occupation du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article N 2 ci-dessous.

- Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides figurant au document graphique ;

- tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;

- toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;

- toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).

Article N 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- L'implantation d'aménagements d'espaces libres liés à des activités nautiques, à condition qu'ils ne comportent aucune construction.

- Les ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation du trafic fluvial.

- les installations de stockage de déchets inertes ;

- les installations de loisirs.

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

Néant.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Néant.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement est possible en bordure des voies publiques pour les constructions existantes.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, situés dans les zones N et Nv, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

L'implantation sur limite ou en retrait est possible pour les constructions existantes.

Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, situés dans les zones N et Nv, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Article N 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Néant.

Article N 10 – Hauteur des constructions

Néant.

Article N 11 – Aspect extérieur

Tout panneau publicitaire sur mur ou sur piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune, est proscrit.

Article N 12 – Stationnement

Néant.

Article N 13 – Espaces libres, Plantations, Espaces boisés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les terrains situés en zone inondable les clôtures et les haies ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE VAUX-LE-PENIL

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]

LA LISTE DES ESPACES PARTICULIERS
[L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT]

27 octobre 2016

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Comme le prévoient les articles L.151-41, R.123-11-d, et R.123-12-4c, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains situés dans une zone urbaine ou urbanisable, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
N° 1	Placette à l'entrée de la Ferme des Jeux	Commune	**245 m²**
N° 2	Élargissement de la rue du Général-Grosseti entre la R.D. 605 et la rue du Maréchal-Juin	Commune	**2 155 m²**
N° 3	Extension ou transfert de la Mairie	Commune	**3 000 m²**

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

LE RÉGIME DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Comme le prévoit l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut classer comme « espaces boisés classés », « *les bois*, [les] *forêts*, [les] *parcs, à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au Code Forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations* », ou encore « [les] *arbres isolés*, [les] *haies ou* [les] *réseaux de haies*, [les] *plantations d'alignement* ».

Ces espaces boisés classés sont figurés sur le document graphique par une trame carrée verte.

Le classement de ces entités interdit les changements d'affectation, et les occupations susceptibles de compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements… Donc les constructions nouvelles. Sauf dans quelques cas listés par l'article L.113-1, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable, dans les formes, conditions, et délais déterminés par un décret en Conseil d'État.

LA LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

ZONE	DÉSIGNATION DE L'E.B.C.	SURFACE
UX	Tertre de Cherisy	40.697 m2
UAc	Parc des Egrefins *	16.500 m2
UBa	Parc de l'Hôpital	88.210 m2
UBa	Côte Sainte-Gemme	9.765 m2.
UBa	Parc du château de Vaux	10,75 ha.
UBa	Domaine de Faucigny-Lucinge	10,54 ha.
N	Buisson de Massoury	242,07 ha.
Σ		**278,88 ha.**

**. Le jardin des Egrefins, situé autour du « château » , devant le parc protégé au titre de l'article* L.113-1*, est compté parmi les éléments remarquables du paysage.*

LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Comme le prévoit l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « *identifier et localiser les éléments de paysage* […], *à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies par les articles 13 du règlement : « *Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espace paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée* ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	SURFACE
UAa	Jardin intérieur	2.170 m2
UAb et UAc	Jardins intérieurs, rue du Moustier	7.940 m2
UAc	Jardin des Egrefins, rue des Egrefins *	5.870 m2
UAc	Abords de la rue des Trois-Rodes	2.290 m2
UBa	Allée domaniale du château de Vaux	5.340 m2
UBa	Cour et parterres du château de Vaux	7.835 m2
UBa	Abords de la côte Sainte-Gemme	2.075 m2
UB	Parc des Ormessons, rue des Ormessons	20.400 m2
UC	Jardins du lycée Simone-Signoret, rue de la Baste	11.175 m2
UC	Jardins des Aygues-Vives, rue de la Baste	12.485 m2
UC	Jardins, rue du Port	8.167 m2
UE	Jardins de l'école Gaston-Dumont, rue des Trois-Rodes	19.440 m2

**. Le parc des Egrefins, situé derrière le jardin protégé au titre de l'article* L.151-9, *est compté parmi les espaces boisés classés.*

LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

Comme le prévoit l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « […] *déterminer les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs, à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historiques, ou écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une teinte pleine violette.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 11 du règlement :

- « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. Les bâtiments construits à moins de 30 mètres des bâtiments voisins doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions. Les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées si elles remettent en cause le caractère architectural de la construction* ».

LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

ZONE	DÉSIGNATION DU BÂTIMENT	ADRESSE
UBa	Le château de Vaux-le-Pénil *	Avenue de la Libération
UBa	Le pavillon du château de Vaux-le-Pénil *	Avenue du Général-de-Gaulle
UBa	L'église *	Place de l'Eglise
UB	Le Conservatoire de l'Espace François-Mitterrand	Rue des Ormessons
UBa	La Maison Austruy	Côte Sainte-Gemme
UAc	Le « château » des Egrefins	Rue des Egrefins
UC	La Roseraie	Rue de la Baste
UC	Les Aigues-Vives	Rue de la Baste
UC	La Pommeraie	Rue de la Baste
UC	La Villa Sinnaïa	Rue de la Baste
UAb	La Maison (?)	Rue du Moustier

** . Le château de Vaux-le-Pénil (les façades et les toitures, ainsi que le parc) est un monument historique inscrit par l'arrêté du 23 novembre 1946 ; l'église paroissiale est un monument historique inscrit par l'arrêté du 14 avril 1926*

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE VAUX-LE-PENIL

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]

GLOSSAIRE
[L'ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT]

27 octobre 2016

GLOSSAIRE

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte.

ATTIQUE

Etage placé au sommet de l'édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs. Le recul de cet étage en retrait ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre.

CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif)

- CINASPIC appartenant à une personne publique (équipement public) :
Établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.

- CINASPIC n'appartenant pas à une personne publique :
Établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée…).
Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres médicaux).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètre carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction, dont le piédroit n'excède pas un mètre de hauteur.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la propriété d'assiette de cette construction.

Si cette propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement ou en emplacement réservé, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

Les saillies diverses telles que les balcons ne sont pas considérés comme incluses dans le volume bâti.

ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme :

L.113-1

Des directives territoriales d'aménagement et de développement durables peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans des territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs de ces domaines.

L.113-2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

FAÇADE

Chacun des cotés des constructions.

FAITAGE

Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui recoupent ou dont les prolongements se recoupent avec l'alignement de la voie.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE VAUX-LE-PENIL

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]

PORTER A CONNAISSANCE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES [L'ANNEXE 3 DU RÈGLEMENT]

27 octobre 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE SEINE-ET-MARNE

Courrier [illegible]
02 [illegible] 2016

Direction départementale des territoires
Service Environnement et Prévention des Risques

Affaire suivie par : Sitra SARANGA
téléphone : 01 60 56 71 38
sitra.saranga@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 29 FEV. 2016

Objet : Porter à connaissance des risques technologiques
Etablissement VALFRANCE – VAUX-LE-PENIL

Pièce jointe : plan synthétique des zones pour l'application des préconisations d'urbanisme

Monsieur le Maire,

L'Unité Territoriale de Seine-et-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie vous a adressé une copie de son rapport daté du 21 juillet 2009, afin de vous informer de la présence de zones de risques autour de l'établissement VALFRANCE à VAUX-LE-PENIL.

La circulaire ministérielle n° 07-0066 du 4 mai 2007 indique les préconisations en matière d'urbanisme à formuler autour des installations classées concernées, en fonction de la probabilité et de l'intensité des phénomènes dangereux que leurs activités peuvent provoquer.

L'activité de la société VALFRANCE située sur le territoire de votre commune, peut engendrer 12 phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété. Pour chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et son intensité, il est possible de délimiter différentes zones à risques.

En application des principes décrits dans la circulaire pré-citée, ces phénomènes dangereux génèrent trois zones à risques dont les périmètres sont reportés sur le plan synthétique joint au présent courrier.

Ces 3 zones doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme.

Monsieur HERRERO Pierre
Maire de VAUX-LE-PENIL
8 rue des Carouges

77 000 VAUX-LE-PENIL

288, rue Georges Clemenceau – ZI Vaux-le-Pénil – BP 596 – 77 005 Melun cedex – Tel : 01 60 56 71 71 – Fax :01 60 56 71 00

La zone orange correspondant à un niveau de surpression de 140 mbar, couvre un territoire exposé à *des effets létaux*. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

La zone bleue correspondant à un niveau de surpression de 50 mbar, couvre un territoire exposé à *des effets irréversibles*. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

Une zone hachurée plus étendue et couvrant les 2 zones pré-citées, correspond à la zone *d'effets indirects*, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanismes du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

Je vous demande de veiller à retranscrire dans des délais raisonnables, ces dispositions dans votre document d'urbanisme, et à les prendre en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme sans attendre l'adaptation du document d'urbanisme. Si nécessaire, les décisions peuvent être motivées par l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et des distances d'effet engendrées, je vous rappelle que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent pas être totalement exclus au-delà des périmètres définis, et qu'ainsi il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques, et d'éloigner autant que possible de cette zone les projets importants et sensibles.

Il vous appartient également d'informer les acteurs économiques disposant d'ores et déjà d'installations dans cette zone, des risques encourus par les personnes y travaillant afin qu'ils puissent en toute connaissance de cause mettre en œuvre les dispositions les plus adéquates pour assurer au mieux la sécurité de leurs personnels (éloignement des postes de travail par rapport aux fenêtres par exemple).

Je vous rappelle que la direction départementale des territoires est à votre disposition pour vous conseiller sur la procédure à mener pour mettre à jour le document d'urbanisme de votre commune ainsi que sur la manière dont vous choisirez de diffuser l'information en la matière auprès des administrés concernés.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur départemental des territoires

Pour le directeur départemental
L'adjoint au directeur
Yves SCHENFEIGEL

Bedu
Laurent BEDU

Copie : S.U.O.
D.R.I.E.E. UT 77