



# SOIGNOLLES-EN-BRIE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement



Établi le 27 octobre 2014

## SOMMAIRE

1.DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
2.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA.....	4
3.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB.....	9
4.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UN.....	14
5.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UX ET UNX.....	19
6.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUX.....	23
7.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE 2AUX .....	27
8.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A.....	29
9.DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE N.....	32
10.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NA .....	34
11.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NXA .....	37
12.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NXB.....	40

# 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## LES RÈGLES D'URBANISME

---

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

## LES DÉFINITIONS

---

Les termes faisant l'objet d'une définition précisée ci-après sont signalés dans le corps de règlement par un \*.

Ils s'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone.

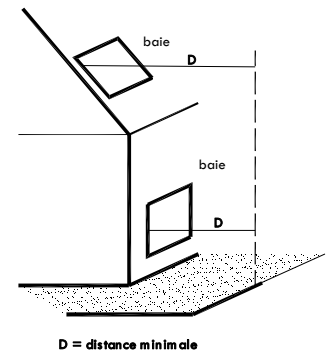
- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.
- Est **dénommé « voie »**, un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est **dénommé « emprise publique »**, un espace public qui n'est pas une voie.
- La **hauteur\*** est mesurée :
  - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, etc.), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres, etc.),
  - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les « **extensions** » des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant ni :
  - 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 30 % de la surface de plancher du bâtiment supportant l'extension.
- Les constructions **isolées** sont celles qui ne sont accolées à aucune construction existante sur la propriété. Elles peuvent par contre être adossées à une propriété riveraine en limite séparative, sous réserve du respect des articles 7 du P.L.U.
- On dénomme « **constructions principales** » les bâtiments qui cumulent :
  - soit plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - soit plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.Les autres constructions sont dénommées « **locaux et constructions accessoires** ».

## MODALITÉS D'APPLICATION

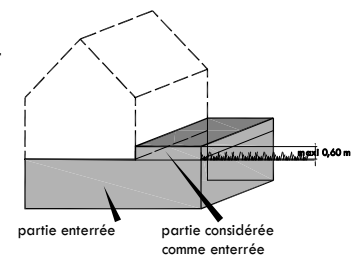
---

- Les travaux\*, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les seuils réglementaires fixés par le présent règlement dont les extensions\* s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme et non pas les dates de modification ou révision simplifiée qui interviendraient ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, **l'implantation** se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour les calculs de stationnement par **tranche\***, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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



- Sont considérées comme **enterrées** les parties de construction qui n'excèdent pas 0,60m au dessus ni du terrain naturel, ni du terrain après travaux.



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

## 2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

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

### DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- garages collectifs de caravanes y compris quand ils accueillent moins de 10 unités.

### UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à une occupation autorisée.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient dans une construction fermée.

### UA3 - VOIES ET ACCÈS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :** les extensions\*.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- soit à une cour commune existante,
- soit à une voie\*,

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les voies\* nouvelles doivent :

- avoir une emprise d'au moins 6m,
- comprendre une chaussée revêtue et pourvue d'un fil d'eau pour les eaux pluviales,
- être pourvues d'un trottoir et de l'éclairage collectif,
- si elles se terminent en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains se desservant place Mathilde Vivot ne sont ni constructibles, ni aménageables.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir une desserte sur voie\* d'au moins 10 m.

## UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

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

### POUR LES PISCINES

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

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées.

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

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

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

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

## UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter dans la bande d'implantation de 20m, figurée au document graphique et :

- soit en limite de la voie\*,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains.

Les locaux accessoires de plus de 25 m<sup>2</sup> ainsi que ceux non isolés\* doivent s'implanter dans la bande d'implantation figurée au document graphique.

Seuls les locaux accessoires isolés\* et de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter en dehors de la bande d'implantation figurée au document graphique.

Les locaux accessoires non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies\*.

Les façades ou les pignons face à la voie\* doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie\* ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie\*.

### TOUTEFOIS

Lorsqu'une construction principale est déjà bâtie à la limite de la voie\*, les autres constructions principales peuvent s'implanter dans une bande d'implantation figurée au document graphique.

Les extensions\* des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

Les locaux accessoires non maçonnés peuvent s'implanter en appui d'un mur de clôture à condition que la partie de construction en appui du mur ne dépasse pas la hauteur de ce mur.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3m.

### **LOCAUX ACCESSOIRES**

Les locaux accessoires peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en recul d'au moins 1 m, soit adossés à un mur de clôture.

### **TOUTEFOIS**

Les reculs suivants priment sur les règles ci-dessus :

- au moins 3m des équipements sportifs,
- au moins 3m du cimetière,
- au moins 4m par rapport aux ouvertures,
- libre par rapport à un cheminement exclusivement destiné aux piétons ou cycles.

Les extensions\* peuvent réduire cette distance minimale, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. La création d'une nouvelle ouverture\* doit toutefois toujours respecter la règle générale.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## **UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

En dehors des bandes d'implantation figurant au document graphique, les constructions et locaux accessoires non enterrés ne peuvent cumuler plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## **UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur\* des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,

- 10 m au faîtage.

Au-delà d'une bande d'implantation figurant au document graphique, les constructions ne peuvent excéder 4m de hauteur\* au faîtage et 2,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur\* lorsque leur monumentalité l'impose.

## UA 1 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GÉNÉRALITÉS

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. les constructions non maçonnées et isolées\* de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface au sol,
2. les vérandas, serres et piscines,
3. les vitrines de commerces,
4. les services publics ou d'intérêt collectif affirmant une architecture de style contemporain,
5. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique,
6. les travaux et les extensions\* d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des ouvertures de la construction existante.

### TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).

La superficie des fenêtres de toit ne pourra excéder 25% par versant de toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### FAÇADES ET PIGNONS

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

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie\*, au choix ou en tout :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80m,
- un encadrement des ouvertures de 15cm minimum.

### CLÔTURES

En bordure de la voie\*, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,



- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Les murs et murets doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.  
Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00m.

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

### **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **UA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Il n'est pas fixé de règle pour les commerces et pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- directement accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- situés à plus de 5 m d'une ouverture.

### **RATIOS MINIMAUX**

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Il est imposé des aménagements perméables sur au moins 40 % de la superficie non bâtie de la propriété.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### 3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB

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

#### DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

#### UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- garages collectifs de caravanes y compris quand ils accueillent moins de 10 unités.

De plus, dans les zones rouge ou orange d'un P.P.R.I. approuvé, toutes les constructions sont interdites à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif.

#### UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

- Les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient liés à une occupation autorisée.
- Les dépôts de véhicules à conditions qu'ils soient dans une construction fermée.

#### UB3 - VOIES ET ACCÈS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :** les extensions\*.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

Les terrains se desservant rue du Haut de la Planche ne sont pas constructibles.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir une desserte sur voie\* d'au moins 12 m.

Les voies\* nouvelles doivent :

- avoir une emprise d'au moins 6m,
- comprendre une chaussée revêtue et pourvue d'un fil d'eau pour les eaux pluviales,
- être pourvues d'un trottoir et de l'éclairage collectif,
- si elles se terminent en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

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

### **POUR LES PISCINES**

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

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées.

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

### **Eaux PLUVIALES**

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie\* publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales doivent être :

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

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

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

## **UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 5 à 30 m depuis la voie\*. Au delà de ces 30 m, seules les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont admises.

Les locaux accessoires doivent s'implanter en retrait d'au moins 5m de la voie\*.

### **TOUTEFOIS**

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies\*, les dispositions générales s'appliquent à la voie\* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies\*, la construction doit s'implanter à 3 m minimum.

Les extensions\* des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Il est imposé un recul d'au moins 3m des équipements sportifs.

Les constructions principales et accessoires doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les ouvertures doivent être en recul d'au moins 6 m.

### **TOUTEFOIS**

Les extensions\* peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture\* doit tout de même respecter les dispositions générales.

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter en recul d'au moins 1m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m d'un cheminement exclusivement destiné aux piétons ou cycles.

## **UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Deux constructions non accolées et de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être distantes d'au moins 12 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions en continuité ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Sur une propriété, une seule construction peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur\* des constructions ne doit pas excéder:

- 8 m au faîtage,

- 6m à l'égout du toit.

Les locaux accessoires ne doivent pas excéder 4m de hauteur\* au faîtage.

## **UB11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **GÉNÉRALITÉS**

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol,
2. les vérandas, serres et piscines,
3. pour affirmer une architecture de style contemporain :
  - les services publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions mettant en valeur l'aspect ou la fonction du bâtiment,
4. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique,
5. les travaux et les extensions\* d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des ouvertures de la construction existante.

### **TOITURES**

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des locaux accessoires doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### **FAÇADES**

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

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

### **CLÔTURES**

La clôture sur voie\* doit être constituée au choix :

- d'un muret de hauteur maximum de 1m éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.) ou de grillage,
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, éventuellement doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

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

#### **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

### **UB12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

#### **RATIOS MINIMAUX**

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **TOUTEFOIS :**

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

### **UB13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Il est imposé des aménagements perméables sur au moins 40 % de la superficie non bâtie de la propriété.

## 4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UN

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

### DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### UN1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- installations de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- garages collectifs de caravanes y compris quand ils accueillent moins de 10 unités.

De plus, dans les zones rouge ou orange d'un P.P.R.I. approuvé, toutes les constructions sont interdites à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif.

### UN2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

- Les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient liés à une occupation autorisée.
- Les dépôts de véhicules à conditions qu'ils soient dans une construction fermée.

### UN3 - VOIES ET ACCÈS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :** les extensions\*.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

Les terrains se desservant chemin du Bois de Rubantel ne sont pas constructibles.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir une desserte sur voie\* d'au moins 12 m.

Les voies\* nouvelles doivent :

- avoir une emprise d'au moins 6m,
- comprendre une chaussée revêtue et pourvue d'un fil d'eau pour les eaux pluviales,
- être pourvues d'un trottoir et de l'éclairage collectif,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UN4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

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

### POUR LES PISCINES

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

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à l'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie\* publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales doivent être :

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

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

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

## UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait de la voie\*.

## UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Les constructions principales et accessoires doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les ouvertures doivent être en recul d'au moins 6 m.

### TOUTEFOIS

Les extensions\* peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture\* doit tout de même respecter les dispositions générales.

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m d'un cheminement exclusivement destiné aux piétons ou cycles.

## UN8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Deux constructions non accolées et de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être distantes d'au moins 12 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## UN9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions en continuité ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Sur une propriété, une seule construction peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## UN10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur\* des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîtage,
- 6m à l'égout du toit.

Les locaux accessoires ne doivent pas excéder 4m de hauteur\* au faîtage.

## UN11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol,
2. les vérandas, serres et piscines,

3. pour affirmer une architecture de style contemporain :
  - les services publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions mettant en valeur l'aspect ou la fonction du bâtiment,
4. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique,
5. les travaux et les extensions\* d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des ouvertures de la construction existante.

## TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des locaux accessoires doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

## FAÇADES

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

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

## CLÔTURES

La clôture sur voie\* doit être constituée au choix :

- d'un muret de hauteur maximum de 1m éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.) ou de grillage,
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, éventuellement doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

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

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## UN12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

### RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**TOUTEFOIS :**

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

**UN13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Il est imposé des aménagements perméables sur au moins 40 % de la superficie non bâtie de la propriété.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirables.

## 5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UX ET UNX

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

### UX ET UNX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions suivantes :

- les entrepôts.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction autorisée, quelle qu'en soit la hauteur\* ou la superficie.

### UX ET UNX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

L'habitat à conditions :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existant sur la propriété,
- qu'il soit accolé au bâtiment d'activité.

Les travaux, les extensions\* de toute construction ou aménagement existant et ses locaux accessoires.

### UX ET UNX 3 - VOIES ET ACCÈS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :** Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie\* :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.

L'accès aux terrains sur la route de Melun doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie\* est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

### UX ET UNX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et les extensions\* d'une construction existante.

## POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

**EN ZONE UX :** Le terrain doit être desservi en assainissement eaux usées.

**EN ZONE UNX :** Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc.).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

## Eaux Pluviales

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie\* publique.

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales doivent être :

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

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

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

## UX ET UNX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait :

- au moins égal à 5 m si la hauteur\* maximale du bâtiment n'excède pas 5 m,
- au moins égal à 10 m si la hauteur\* maximale du bâtiment excède 5 m.

### TOUTEFOIS

Les extensions\* des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **UX ET UNX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Il est imposé un recul d'au moins 3m du cimetière.

Les constructions principales et accessoires doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

En limite avec une propriété en zone A les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 4 m.

### **TOUTEFOIS**

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## **UX ET UNX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6m.

## **UX ET UNX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

## **UX ET UNX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur\* maximale ne doit pas excéder 10 m au faitage ou à l'acrotère.

Toutefois les extensions\* peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

## **UX ET UNX 11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **GÉNÉRALITÉS**

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

### **FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

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

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

L'entrée ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### **CLÔTURES**

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublé de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

## **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **UX ET UNX 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

## **UX ET UNX 13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

## 6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUX

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

### AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions suivantes :

- les entrepôts.

Les aménagements suivants

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction autorisée, quelle qu'en soit la hauteur\* ou la superficie.

### AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

Les occupations et utilisations du sol admises sont autorisées soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

L'habitat à conditions :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existant sur la propriété,
- qu'il soit accolé au bâtiment d'activité.

### AUX 3 - VOIES ET ACCÈS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :** les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

#### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie\* :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.

L'accès aux terrains sur la route de Melun doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie\* est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Les terrains se desservant chemin des Cotes sont inconstructibles.



## AUX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :** Les services publics ou d'intérêt collectif.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Le terrain doit être desservi en assainissement eaux usées.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie\* publique.

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales doivent être :

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

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

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

## AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par rapport à la route de Melun et au chemin des Côtes, les constructions doivent s'implanter avec un retrait :

- au moins égal à 5 m si la hauteur\* maximale du bâtiment n'excède pas 5 m,
- au moins égal à 10 m si la hauteur\* maximale du bâtiment excède 5 m.

Par rapport aux autres voies\* les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

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

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il est imposé un recul d'au moins 3m du cimetière.

Les constructions principales et accessoires doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

## TOUTEFOIS

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6m.

## AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

## AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur\* maximale ne doit pas excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

## AUX 11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

### FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'entrée ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

### LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## AUX 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

---

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

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

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

## 7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE 2AUX

### 2AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### 2AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Néant.

### 2AUX3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

### 2AUX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

### 2AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.

### 2AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

### 2AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

### 2AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### 2AUX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### 2AUX11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

### 2AUX12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

### 2AUX13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50% de charmes ou de frênes et un maximum de 50% d'essences persistantes.

## 8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A

### A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les constructions et les aménagements qui ne sont nécessaires ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

### A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

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

Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à moins de 50 m des constructions principales d'exploitation.

### A3 - VOIES ET ACCÈS

---

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

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

Les terrains se desservant sur la RD619 ou sur la RD471 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

### A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

#### RÉSEAU D'EAU

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

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

#### RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

#### RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

#### RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

## **A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Il est imposé un recul d'au moins 75m de l'axe de la RD 619.

Il est imposé un recul d'au moins 100m de l'axe de la RD 471.

Par rapport aux autres voies\*, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois cette distance peut être réduite à 4 m pour les services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

## **A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Il est imposé un recul d'au moins 10m du domaine public ferré.

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

Toutefois cette distance peut être réduite à 2 m pour les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur\* au faîtage ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur\* à l'acrotère ne doit pas excéder 6 m.

Toutefois les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur\* lorsque leur fonctionnement l'impose.

## **A11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour mettre en œuvre des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques y compris à des fins non domestiques et que ces règles ne permettaient pas.

### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNÉES**

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 40°.

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

- les vérandas, serres et piscines,
- les bâtiments de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).

Les murs doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointolement de pierres.

### **ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les toitures doivent être de couleur sombre.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

## **CLÔTURES**

Les clôtures doivent être constituées de haies, éventuellement doublées d'un grillage.

## **A12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## 9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE N

### DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

### N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

Les locaux d'élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs à condition qu'ils soient localisés à au moins 200 m d'une zone U ou AU.

Les services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent trouver place en milieu urbain.

### N3 - VOIES ET ACCÈS

---

Il n'est pas fixé de règle.

### N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

Il n'est pas fixé de règle.

### N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

### N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Il est imposé un recul d'au moins 10m du domaine public ferré.

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

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- ni 100 m<sup>2</sup> au total sur le terrain,
- ni 10% de la superficie du terrain.



## **N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur\* au faîtage ne doit pas excéder 4 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur\* lorsque leur fonctionnement l'impose.

## **N11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent être en bois.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur caractéristique l'impose.

## **N12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## 10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NA

### DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sols hormis les travaux et les extensions\* des constructions existantes et les services publics ou d'intérêt collectif.

### NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

Les changements de destination ne sont autorisés que pour le logements.

### NA3 - VOIES ET ACCÈS

---

Pour être constructible (changement de destination, travaux ou extension), un terrain doit avoir un accès à une voie\*, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions.

### NA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

---

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :** Les services publics ou d'intérêt collectif.

#### POUR LES PISCINES

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

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

#### Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

### NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait de la voie\*.

## **NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les extensions\* doivent :

- soit s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives,
- soit respecter un retrait au moins égal à celle du bâtiment existant.

Les ouvertures doivent être en recul d'au moins 6 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## **NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sans objet.

## **NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

## **NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Les travaux ne doivent pas induire de surélévation du bâtiment.

Les extensions ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## **NA11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol,
2. les vérandas, serres et piscines,
3. pour affirmer une architecture de style contemporain :
  - les services publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions mettant en valeur l'aspect ou la fonction du bâtiment,
4. les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique,
5. les travaux et les extensions\* d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des ouvertures de la construction existante.

## **TOITURES**

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).

## **FAÇADES**

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

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

## CLÔTURES

La clôture sur voie\* doit être constituée au choix :

- d'un muret de hauteur maximum de 1m éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.) ou de grillage,
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, éventuellement doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## NA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

### RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### TOUTEFOIS :

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

Il est imposé des aménagements perméables sur au moins 40 % de la superficie non bâtie de la propriété.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirables.

## 11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NXA

### NXA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NXA2 ci-dessous.

### NXA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'artisanat,
- les bureaux,
- les entrepôts à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m<sup>2</sup>,
- les services publics ou d'intérêt collectif,
- l'habitat à conditions cumulativement :
  - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
  - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
  - qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

Les travaux, les extensions\* de toute construction ou aménagement existant et ses locaux accessoires et notamment des logements existants.

### NXA3 - VOIES ET ACCÈS

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

### NXA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

À défaut d'un réseau public, l'alimentation en eau potable doit être assurée à partir des forages existants, éventuellement renforcés en cas de besoin.

La défense incendie doit être assurée par une réserve d'eau.

#### **RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT**

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

#### **RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie\* publique.

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales doivent être :

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

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

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

#### **RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ**

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

#### **NXA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3m.

#### **NXA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions de moins de 6m de hauteur\* peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait d'au moins 4 m. De plus, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 m d'une limite avec une zone A ou N.

Les constructions de plus de 5m de hauteur\* doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 6m.

#### **NXA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **NXA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain concerné regroupant éventuellement plusieurs unités foncières.

#### **NXA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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

La hauteur\* des autres constructions ne peut excéder 12 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur\* lorsque leur fonctionnement l'impose.

#### **NXA11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **NXA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

Il n'est pas fixé de règle.

## 12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NXB

### **NXB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NXB2 ci-dessous.

### **NXB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

Les constructions et les aménagements\* liés à la gestion et à la mise en valeur des déchets.

### **NXB3 - VOIES ET ACCES**

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

### **NXB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **NXB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m.

### **NXB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est imposé un recul d'au moins 10m du domaine public ferré.

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5m des limites séparatives.

### **NXB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

### **NXB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain concerné regroupant éventuellement plusieurs unités foncières.

### **NXB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 8 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur\* lorsque leur fonctionnement l'impose.

### **NXB11 - ASPECT ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **NXB12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**



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

### **NXB13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.