

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

REVISION DU

P.L.U

NANTEUIL-LES-MEAUX

APPROBATION

6

REGLEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU  
19 NOVEMBRE 2013

LE MAIRE

**YDM**

Yves DURIS—MAUGER  
et Associés

9 D,Rue Léon Leroyer  
— 77334 MEAUX CEDEX —  
E-MAIL. meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
— 77410 CLAYE SOUILLY —



# S O M M A I R E

|   |    |
|---|----|
| S O M M A I R E   | 1  |
| REGLEMENTATION DES ZONES DEFINIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE   | 3  |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES  | 5  |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  | 9  |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA   | 11 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB   | 17 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC   | 25 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI   | 33 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL   | 41 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX   | 45 |
| TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER   | 51 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU   | 53 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI  | 61 |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU   | 65 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  | 67 |
| DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A et Aa  | 69 |
| DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, Na, Ne, NL et Nzh   | 77 |
| ANNEXES   | 83 |
| TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES  | 85 |
| TITRE VI : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS,<br>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS | 85 |
| TITRE VII : LEXIQUE   | 86 |



# *P R E M I E R E P A R T I E*

---

## **REGLEMENTATION DES ZONES DEFINIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE**



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Nanteuil-lès-Meaux.

## **Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L 332.15 relatif à la réalisation de réseaux ;
- L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.

- les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan

- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles ;
- A la protection des Monuments Historiques ;
- Au droit de préemption urbain ;
- Aux zones d'aménagement différé ;
- Aux zones d'aménagement concerté.

- les lotissements déjà approuvés

- Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers s'ajoute au présent règlement celui du lotissement ;
- En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

### **2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.**

En particulier :

- Les dispositions du Code de l'Urbanisme protégeant les vestiges archéologiques.
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme) et la commune.

## **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones :**

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

- **les zones à urbaniser**, repérées par les sigles commençant par « AU » et « IIAU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle commençant par la lettre A sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

### **3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires :**

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans graphiques du PLU. Ils font l'objet des dispositions du Titre VI (« Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts ») du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.**

### **3.3. Le Plan Local d'Urbanisme protège certains espaces boisés ou à planter :**

**Les terrains boisés classés et les terrains boisés protégés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC.**

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du Titre V du présent règlement (« Espaces boisés classés »).

## **Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

### ***ET***

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- sont sans effet à leur égard.

## **Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR**

Néant.

## **Article 6 – EXEMPTIONS**

*Les dispositions du présent règlement de PLU ne s'appliquent pas :*

- aux équipements collectifs d'intérêt général ;
- aux équipements publics ou communaux ;
- aux locaux poubelles ;
- aux réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Nanteuil-lès-Meaux, regroupé le long de la RD 2228 en centre-ville, les secteurs de la Rue du Château et Rue Fernand Collot.

Elle se caractérise par :

- un bâti ancien et une organisation bâtie dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait (façades principales ou pignon) constituant des ensembles architecturaux et cohérents.

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre-ville et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Elle permet la réalisation de constructions à usages mixtes.

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.**

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :**

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UA.

**Dans une bande de 40 m depuis les bords extérieurs de l'aqueduc de la Dhuis, toutes les constructions et installations sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires à l'amélioration et à la modernisation des ouvrages qui composent l'aqueduc. La bande concernée ainsi que les dispositions applicables dans cette bande figurent en annexes du PLU.**

**POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.**

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les opérations donnant lieu à la création de plus de 20 logements, la part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat soit au moins égale à 35% ;
- Les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin ;
- La création ou l'extension d'installations classées soumises à déclaration sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UA 5 à UA 14 ;
- Les constructions à vocation commerciales ou de services, ainsi que leurs extensions ;
- La transformation des locaux à usage d'habitation sous réserve de privilégier les activités à usage de commerce.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

## **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
  - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.
- Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation pourra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit à l'alignement de la voirie ;
- soit en retrait d'au moins un mètre de l'alignement de la voirie.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général ;*
- *Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.*

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Toutes les constructions nouvelles principales devront être implantées à au moins 8 m les unes des autres sur une même unité foncière.

- Cette règle ne concerne pas les annexes, les extensions, les garages et les abris de jardins.

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.  
Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

- Pour les constructions principales édifiées entre 0 et 15 m de l'alignement des voies suivantes : la RD 2228, la Rue Fernand Collot, la Rue du Château, Place de l'Eglise et Rue Jules Blot :

La hauteur à l'égout du toit ne devra pas être inférieure à 5 m à compter du niveau naturel du terrain.  
La hauteur maximum au faîtage ne devra pas excéder 11 m.

- Pour le reste de la zone UA, les dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions admises :

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 11 m, au faîtage.

*IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :*

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45°.

Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.

Toutefois sont autorisées :

- Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
- Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30% du pan de toiture qui les accueille.

Toutefois,

- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.

- Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,

La lucarne doit être :

- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FAÇADES**

Les linteaux apparents sont interdits

Les murs doivent être :

- Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
- Soit en moellons apparent à joints « beurrés »

En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisée par au moins l'une des techniques suivantes :

- Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,
- Briques.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

- En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m ;
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

- Pour les autres clôtures :

- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
- L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
- La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, s'il ne s'agit pas d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les annexes et les abris de jardin.

## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

### **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes handicapées doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

##### Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :

2 places de stationnement dans la propriété.

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après démolition ou sinistre.

##### Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

Au moins 1 place de stationnement par studio.

2 places de stationnement pour les autres logements.

##### Pour les logements sociaux :

Au moins 1 place de stationnement / logement.

##### Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement pourra être exigée.

##### Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place / 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

##### Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La transformation de bâtiments ou de parties de bâtiments en locaux commerciaux ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction seront traitées en espaces verts et les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, choisis majoritairement parmi les espèces locales.
- Les emplacements réservés au stationnement individuel (hors parcs et aires de stationnement ouverts au public ou dépassant 10 places) seront traités avec des matériaux permettant une infiltration des eaux de pluies.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les surfaces libres pourront avantageusement être traitées en jardin.
- Les arbres plantés devront avoir une hauteur minimum de 2 m à la plantation.

##### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes contemporaines des extensions de la commune.

Elle se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UA,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu plus aéré,
- des cœurs d'îlot ouverts et peu denses,
- des formes pavillonnaires parfois organisées autour de voies de desserte en cœur d'îlot.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.**

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :**

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ;
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UB.

#### **Dans les secteurs repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques :**

- Interdiction de dépôts, de stockage de matériaux et de tout objet non naturel comme du bois ou des feuillages non vivants,
- Les constructions principales à usage de logement, les annexes, les garages et les abris de jardin.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les opérations donnant lieu à la création de plus de 20 logements, la part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat soit au moins égale à 35% ;

- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication pourront être réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;
- Les aires de stationnement devront être ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UB ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UB 5 à UB14 ;
- Les constructions à vocation commerciales ou de services ainsi que leurs extensions ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
  - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

#### **3. Réseaux divers**

##### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voirie.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions réalisées dans le prolongement des autres constructions existantes, sur la même parcelle ou sur les parcelles limitrophes.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes les constructions devront être implantées à au moins 8 m les unes des autres sur une même unité foncière.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les annexes d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble constitué par les constructions et les bâtiments admis (construction principale, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin) ne devra pas excéder 40 % de la surface de la propriété concernée.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;

- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage. Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 9,00 m.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS**

### **ABORDS**

**Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.

Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.

Toutefois sont autorisées :

- Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
- Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.

Toutefois,

- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.
- Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,

La lucarne doit être :

- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FAÇADES**

Les linteaux apparents sont interdits

Les murs doivent être :

- Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
- Soit en moellons apparent à joints « beurrés »

En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisés par au moins l'une des techniques suivantes :

- Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,
- Briques.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

Pour les autres clôtures :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
- Soit de planches en ciment (par exemple),
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.

L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.

La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence sauf pour les murs en maçonnerie traditionnelle.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les annexes et les abris de jardin.

## **ARTICLE UB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Selon les dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

#### **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes handicapées doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

#### **Pour les constructions collectives à usage d'habitation :**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Au moins 1 place de stationnement par studio.

#### **Pour les logements sociaux :**

Au moins 1 place de stationnement / logement.

#### **Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :**

2 places de stationnement dans la propriété.

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après démolition ou sinistre.

#### **Pour les résidences séniors :**

1 place pour 5 unités d'habitations

#### **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Généralités :**

- Les constructions autorisées doivent être implantés de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les emplacements réservés au stationnement individuel (hors parcs et aires de stationnement ouverts au public ou dépassant 10 places) seront traités avec des matériaux permettant une infiltration des eaux de pluies.

### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige d'une hauteur minimum de 2 m à la plantation ;
- Les surfaces libres de constructions devront être traitées en jardin et plantées à hauteur de 30 % de la superficie du terrain qui seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- L'obligation de planter est fixée à 1 arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (par unité foncière) ;
- Pour les ensembles de constructions dont la surface totale de l'espace aménagé est supérieure à 1ha : 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun et planté.

### **Dans les secteurs repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques :**

A l'occasion d'un dépôt de permis de construire sur un fonds parcellaire dont une partie est couverte par cette disposition du Code de l'Urbanisme, il pourra être exigé que les plantations et les traitements paysagers demandé ci avant (article UB 13) soient réalisés dans la partie du terrain le long du Chemin du Milieu.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,50 pour toutes les constructions.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par :

- une densité du bâti moins importante que dans les zones UB,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu aéré,
- une situation en périphérie de la zone agglomérée.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci, sous des formes peu denses.

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation.**

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.**

### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :**

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ;
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UC.

**Dans une bande de 40 m depuis les bords extérieurs de l'aqueduc de la Dhuis, toutes les constructions et installations sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires à l'amélioration et à la modernisation des ouvrages qui composent l'aqueduc. La bande concernée ainsi que les dispositions applicables dans cette bande figurent en annexes du PLU.**

Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication pourront être réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;

- Les aires de stationnement devront être ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone UC ;
- Les constructions à vocation commerciales ou de services ainsi que leurs extensions ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes et les garages sont autorisés sous réserves d'être implantés conformément à l'article UC6 du présent règlement. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que dans les opérations donnant lieu à la création de plus de 20 logements, la part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat soit au moins égale à 35% ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UC 5 à UC14.
- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel exigé, conformément à la réglementation autorisée et aux dispositions de l'article UC 5 du présent règlement.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

#### **3. Réseaux divers**

##### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Tout terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une surface minimale de 400 m<sup>2</sup> pour être constructible. Un dispositif d'assainissement autonome sera alors exigé.

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

### **Dans une bande de 50 m mesurés depuis l'alignement de la voirie :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins devront être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voirie existante ou à créer.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

### **Au-delà de 50 m mesurés depuis l'alignement de la voirie :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes et les garages ne sont pas autorisées sauf les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 m au faîtage.

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins devront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparative.

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées à 8,00 mètres les unes des autres.
- Il n'y a pas de réglementation particulière pour les annexes, garages et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble constitué par l'ensemble des constructions et des bâtiments admis (la construction principale, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin) ne devra pas excéder 35 % de la surface de la propriété concernée.

### *IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR*

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 9,00 m.
- Dans le cas de l'implantation d'un abri de jardin au-delà d'une bande de 30 m mesurés perpendiculairement depuis l'alignement de la voirie, sa hauteur maximum au faîtage est de 3,00 m.

### *IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR*

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

- Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.
- Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte
- Toutefois sont autorisées :
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
  - Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30% du pan de toiture qui les accueille.

Toutefois,

- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit les matériaux identiques à ceux préexistants.
- Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### ÉCLAIREMENT DE TOITURE

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,

La lucarne doit être :

- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### LES FAÇADES

Les linteaux apparents sont interdits

Les murs doivent être :

- Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
- Soit en moellons apparent à joints « beurrés »

En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisée par au moins l'une des techniques suivantes :

- Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,
- Briques.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### CLOTURES :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le cas échéant,
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

Pour les autres clôtures :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple,
  - d'un grillage,
- Soit de planches en ciment (par exemple),
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.

L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.

La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence s'il ne s'agit pas d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les annexes et les abris de jardin.

## **ARTICLE UC 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

### **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

#### **Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :**

2 places de stationnement dans la propriété.

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après démolition ou sinistre.

#### **Pour les constructions collectives à usage d'habitation :**

Au moins 1 place de stationnement par logement social et par studio.

2 places de stationnement pour les autres logements.

#### **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR**

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Généralités :**

- Les constructions autorisées doivent être implantés de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les emplacements réservés au stationnement individuel (hors parcs et aires de stationnement ouverts au public ou dépassant 10 places) seront traités avec des matériaux permettant une infiltration des eaux de pluies.

### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige, avec une hauteur minimum de 2 m à la plantation ;
- Les surfaces libres de constructions devront être traitées en jardin et plantées à hauteur de 40 % de la superficie du terrain qui sera obligatoirement aménagée en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- L'obligation de planter est fixée à 1 arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (unité foncière) ;
- Pour les ensembles de constructions dont la surface totale de l'espace aménagé est supérieure à 1ha : 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun et planté.

#### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR**

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,35 pour toutes les constructions.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*



## DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UI

### CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs à vocation dominante d'activités que l'on retrouve dans la commune, surtout aux Saints-Pères et au Nord de la commune.

La zone UIa correspond plus précisément à la zone artisanale et d'activités économiques et commerciales situées aux Saints-Pères ; ainsi qu'à la zone à vocation de commerce située en entrée de ville au Nord.

L'Usine des Eaux située au Nord de la commune, en bords de Marne, fait partie de la zone UIb dont le règlement est plus orienté vers les activités industrielles.

La zone UIc correspond à un secteur situé au Nord de la Commune. Il a une vocation mixte comprenant des activités, des équipements collectifs et d'habitat sous condition.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques telles que de l'industrie, des entrepôts et bureaux, des commerces, des activités d'hébergement qu'elle soit à vocation touristique ou non, des équipements collectifs ou de loisirs.

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation.**

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.**

**L'ensemble des constructions, des réalisations et des aménagements et des plantations opérés dans les secteurs situés en zone présentant un caractère inondable avéré ou situés dans les zones présentant un risque connu pour les biens et les personnes devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur.**

## ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### **Pour les zones UIa, UIb et UIc :**

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article UI 2 ;
- Les installations classées en dehors de celles autorisées sous conditions particulières.

### **Plus particulièrement dans la zone UIa :**

- Les constructions à usage industriel.
- Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

## ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et de services ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces ;
- L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitat et d'industrie existantes ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés, nonobstant ce qui est particulièrement prévu pour la zone UIC ci-après ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites ou démolies pourra s'exempter des règles définies aux articles UI 5 à UI 14.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

### **Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

- Les constructions à usage industriel.
- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse telle que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

|   |
|---|
| <b>Plus particulièrement dans la zone UIc :</b> |
|---|

~~- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'accueil de résidences étudiantes, maisons de retraites (EPHAD notamment), résidences autonomes (résidences séniors), résidences de services et appart-hôtels.~~

- Les constructions à destination d'hébergement ; et de logement sous condition de garantir une mixité sociale et/ou intergénérationnelle.

## ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

|   |
|---|
| <b>Pour les zones UIa, UIb et UIc :</b> |
|---|

### **ACCES :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, livraison, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

|   |
|---|
| <b>Plus particulièrement dans la zone UIc :</b> |
|---|

Toute création d'un nouvel accès sur les voies départementales devra faire l'objet d'études de fonctionnement et de sécurité pour tous les modes de déplacements, en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

## ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

|   |
|---|
| <b>Pour les zones UIa, UIb et UIc :</b> |
|---|

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents, sera admis. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être favorisée.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. La gestion à la parcelle exclue néanmoins toute création de puisards ou puits d'infiltration.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

|  |
|--|
| <b>Pour les zones UIa , UIb et UIc :</b> |
|--|

Non réglementé

## ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

### **Plus particulièrement dans la zone UIa :**

**Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voirie.**

**Les extensions des constructions existantes devront être implantées en retrait d'au moins 1 m de l'alignement de la voirie.**

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

**Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 15 m de l'alignement de la voirie.**

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Plus particulièrement dans la zone UIc :**

**Les constructions nouvelles devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2,5 m de l'alignement de la voirie.**

### **Dispositions particulières :**

- **Pour la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis, régulièrement édifiés à leur construction mais qui ne respectaient plus les règles en vigueur :**  
Le retrait admis peut être celui de la construction avant démolition et destruction par dérogation aux normes édictées pour les secteurs UIa, UIb, et UIc ci-avant ;
- **Équipements et ouvrages publics, équipements collectifs d'intérêt général :**  
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou emprise publique, ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- Soit sur 1 ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

### **En retrait de toutes les limites séparatives, en respectant la règle suivante :**

- Cette distance ne doit pas être inférieure à 5,50 m si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces de travail,
- Cette distance ne doit pas être inférieure à 2,50 m dans le cas contraire.

**Dispositions particulières :**

- **Pour la reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis, régulièrement édifiés à leur construction mais qui ne respectaient plus les règles en vigueur :**  
La distance aux limites séparatives admises peuvent être celle de la construction avant démolition et destruction par dérogation aux normes édictées plus haut ;
- **Équipements et ouvrages publics, équipements collectifs d'intérêt général :**  
Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives d'au moins 1 mètre ;
- La construction de locaux techniques ne dépassant pas 3 m de hauteur au faîtage et ne dépassant pas une longueur de 12 m pourront être implantés en limites séparatives ;

## ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les constructions autorisées sur une même propriété devront être séparées les unes des autres d'au moins 6 m.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les extensions des constructions principales quand elles se font dans la continuité dudit bâtiment principal ;
- Les annexes qui sont implantées sur les limites séparatives visées dans les exemptions en UI 7 du présent règlement.

## ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### **Plus particulièrement dans la zone UIa :**

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

### **Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées ne peut excéder 75 % de la superficie de la propriété.

### **Plus particulièrement dans la zone UIc :**

Non réglementé.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **Pour les zones UIa , UIb:**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol au faîtage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour toute construction ne peut excéder 15 m en UIa et UIb.

### **Pour la zone UIc :**

La hauteur maximale autorisée pour toute construction ne peut excéder 16 m, hors ouvrage technique.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

### **LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

- Les toitures des corps de bâtiments, si elles sont à pentes, doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.
- Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les toitures terrasses pour les ensembles architecturaux dont l'insertion paysagère est justifiée
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
  - Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

- Les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles d'aspect de terre cuite plates ou de zinc, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.
- Toutefois,
  - Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
  - En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.
  - Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
  - Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.
- Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,
- La lucarne doit être :
  - Soit engagée dans la façade de la construction,
  - Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.
- Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FAÇADES**

- Les linteaux apparents sont interdits
  - Les murs doivent être :
    - Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
    - Soit en moellons apparent à joints « beurrés »
  - En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisés par au moins l'une des techniques suivantes :
    - Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
    - Différence de nuance colorée,
    - Différence de granulométrie de l'enduit,
    - Briques.
  - Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
    - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
    - d'un grillage,
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
  - Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.
- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
  - L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
  - La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, s'il ne s'agit pas d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

**LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'ACTIVITES, DE COMMERCES, DE SERVICES, D'ENTREPOT, D'ARTISANAT, D'HOTELLERIE, DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

CLOTURES :

- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci devra être simple, sobre et de teinte discrète.
- Sa hauteur sera limitée à 2,10 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant pas 0,40 m de hauteur.
- Si un mur en maçonnerie traditionnelle existe, celui-ci pourra être conservé, quelle que soit sa hauteur.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits démolis qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## ARTICLE UI 12 : OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

**Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

*Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.*

*Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes handicapées avec un minimum d'une place.*

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie :

1 place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions destinées à l'hébergement :

EHPAD : 15 places pour 100 lits

Résidences étudiantes ou séniors : 1 place pour 5 appartements

Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place /10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Equipements publics ou collectifs d'intérêt général :

Un nombre d'emplacements de stationnement devra être prévu en cohérence avec les besoins correspondant à l'équipement.

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqué par un écran végétal composé d'essences locales.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2, et 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> pour le local

Bureaux : 1,5m<sup>2</sup> de local pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

## ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

**Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement.

- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour la zone UIc.

Une superficie représentant au moins 40% de l'emprise foncière devra être aménagée en espaces verts.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UL regroupe les constructions à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et de locaux municipaux : autour du Collège, de l'ensemble du site Oblin et des courts de tennis des Bruyères.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.

### ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation non destinées au personnel communal ou nécessaires au gardiennage, à l'entretien ou au fonctionnement des équipements publics et collectifs.
- Les lotissements
- L'hébergement hôtelier

#### En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles.
- les installations classées nouvelles.

#### En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir,
- les installations et pistes de sports mécaniques
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'entretien ou le gardiennage des locaux autorisés ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UL 5 à UL14.
- Les équipements collectifs publics ou privés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU sur le site du Collège, à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRN et qu'elles prennent en compte les risques naturels recensés sur le site.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

## **ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies,

- soit en retrait de l'alignement de la voirie de minimum un mètre

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

**ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.

**ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :

- de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
- de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
- de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UB 11 du présent règlement.

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement devra répondre aux usages et aux besoins de la construction autorisée.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes handicapées avec un minimum d'une place.

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Généralités :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les emplacements réservés au stationnement individuel seront traités avec des matériaux ou des dispositifs techniques permettant une infiltration des eaux de pluies.

### **Obligation de planter :**

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond à une forme mixte d'occupation des sols.

Il s'agit de l'ensemble d'habitats collectifs situé sur un secteur en entrée de ville Nord comprenant des terrains libres de constructions, dont la vocation devra permettre à la fois d'accueillir des activités commerciales et des logements dans des formes mixtes.

Cette zone d'habitat collectif est destinée à recevoir principalement des constructions à vocation d'habitat dans un ensemble cohérent avec les autres zones règlementaires proches.

### **ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction ;
- Les entrepôts et aires de stockage qui ne sont pas liés à l'activité autorisée ;
- Les installations classées ou inscrites.

### **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les opérations donnant lieu à la création de plus de 20 logements, la part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat soit au moins égale à 35% ;
- Les constructions à usage de bureaux, de services, d'artisanat ou de commerces sous réserve qu'ils ne nuisent pas aux logements proches tant en termes de nuisances sonores, olfactives, visuelles et circulatoires.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

### **ARTICLE UX 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
  - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Entre autres les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

## 2. Assainissement

### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## 3. Réseaux divers

### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation pourra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Toutes les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m l'alignement de la voirie.
- Les extensions pourront se faire dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à au moins 10 m des limites séparatives des parcelles consacrées à l'activité, au commerce, au service ou à l'artisanat.
- Dans les autres cas : possibilité d'implantation des constructions à l'alignement des limites séparatives ou en retrait d'au moins 1,90 m.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Les aires de stockage, les abris nécessaires au stockage ou les locaux de dépôts et de stockage, qui sont autorisés en zone UX devront être implantés à au moins 20 m des locaux consacrés à l'habitation.

## **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol maximum des constructions autorisées à usage d'habitation ne peut excéder 40 % du terrain d'assiette.
- L'emprise au sol maximum des constructions autorisées à usage d'activités ne peut excéder 50 % du terrain d'assiette.

### **PRECISION :**

Si une construction associe habitation et une autre vocation, comme de l'activité, du commerce, du service ou de l'artisanat, c'est la surface de plancher applicable la plus importante qui désigne la vocation dominante de la construction et des règles qui lui sont applicables (*Si la surface de plancher affectée à l'habitation est dominante, la construction devra respecter les règles concernant l'habitation*).

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale pour toute construction nouvelle ne peut excéder 15 m au faîtage.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.

## **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

|  |
|--|
| <b>LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :</b> |
|--|

**- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

- Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.
- Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
  - Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.
- Toutefois,
  - Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
  - En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.
  - Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
  - Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.
- Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,
- La lucarne doit être :
  - Soit engagée dans la façade de la construction,
  - Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.
- Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FACADES**

- Les linteaux apparents sont interdits
- Les murs doivent être :
  - Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
  - Soit en moellons apparent à joints « beurrés »
- En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 et mètres devront être réalisée par au moins l'une des techniques suivantes :
  - Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
  - Différence de nuance colorée,
  - Différence de granulométrie de l'enduit,
  - Briques.
- Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

#### **En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :**

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m.
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

#### **Pour les autres clôtures :**

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
- Soit de planches en ciment (par exemple),
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le cas échéant,
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle
- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
- L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.

- La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, sauf s'il s'agit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les annexes et les abris de jardin.

**LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'ACTIVITES, DE COMMERCES, DE SERVICES, D'ENTREPOT, D'ARTISANAT, D'HOTELLERIE, DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.  
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

**CLOTURES :**

- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci devra être simple, sobre et de teinte discrète.
- Sa hauteur sera limitée à 2,10 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0,40 m de hauteur.

**PRECISION :**

Si une construction associe habitation et une autre vocation, comme de l'activité, du commerce, du service ou de l'artisanat, c'est la surface de plancher applicable la plus importante qui désigne la vocation dominante de la construction et des règles qui lui sont applicables (*Si la surface de plancher affectée à l'habitation est dominante, la construction devra respecter les règles concernant l'habitation*).

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :**

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les annexes et les abris de jardin.

## **ARTICLE UX 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Selon les dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

**DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

**SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes handicapées doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

**Pour les constructions collectives à usage d'habitation :**

Au moins 1 place de stationnement par studio.

2 places de stationnement pour les autres logements.

**Pour les logements sociaux :**

Au moins 1 place de stationnement / logement.

**Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UX 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres ou engazonnés doivent représenter au moins 20 % de la superficie du terrain, hors voirie et trottoirs internes à la zone UX.
- En bordure des espaces urbains et naturels, des haies constituées d'essences locales de composition variée devront être plantées ou conservées sur une largeur de 10 m.
- Si la clôture sur rue est implantée en retrait de l'alignement, l'espace compris entre celle-ci et l'alignement doit être planté ou seulement engazonné si des plantations réduisent la visibilité.
- Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.
- Les espaces verts devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre de constructions.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols se définit comme suit :

- le COS applicable à toutes constructions est de 0,90

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

### **TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU est divisée en deux secteurs : le secteur AUa et le secteur AUb.

Les secteurs AUa et AUb sont urbanisables sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires

Ils sont localisés rue Pierre Mendès France (AUa) et Clos Courtant (AUb).

Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs AUa et AUb sont destinés à recevoir principalement de l'habitat de forme diversifiée.

Leur aménagement et leur équipement permettront à ces secteurs une bonne insertion dans le tissu urbain existant et une structuration de ces espaces.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains.  
Les secteurs AUa et AUb sont urbanisables sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.  
Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :**

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone AU.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et notamment de la voie de desserte principale du secteur AUa ou AUb, inscrite aux Orientations d'aménagement et de programmation. Si l'aménagement ne concerne qu'une partie des zones AUa et AUb, la demande de permis devra comporter un schéma figurant les possibilités de desserte des secteurs de la zone non concernés par l'aménagement. Les constructions nouvelles devront présenter une densité moyenne comprise entre 40 et 50 logements à l'hectare. La part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat devra être au moins égale à 35% :

- Les constructions à usage d'habitation et de service ;
- Les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin ;
- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux ;

- La construction et l'installation d'équipements publics ;
- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication pourront être réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;
- La création ou l'extension d'installations classées soumises à déclaration sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSÉS AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Toute création d'un nouvel accès sur les voies départementales devra faire l'objet d'études de fonctionnement et de sécurité pour tous les modes de déplacements, en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

#### Dans le secteur AUa :

L'organisation de la desserte intérieure de la zone devra être effectuée en application des Orientations d'Aménagement et de Programmation et comporter une voie de desserte principale adaptée pour la circulation des véhicules, à double sens, reliant le rond-point récemment réalisé sur le chemin des Bordes Rouges à la rue Pierre Mendès-France et comprenant une voie de déplacements doux. L'aménagement routier du secteur devra prévoir un carrefour sécurisé sur la rue Pierre Mendès France permettant une desserte ultérieure sur la zone IIAUa.

Une voie de desserte adaptée pour la circulation des véhicules devra desservir la parcelle cadastrée ZA n°63, en prévision de l'urbanisation de ce secteur.

Les constructions situées de part et d'autre du Chemin Rural des Bordes Rouges devront être directement desservies par cette voie.

#### Dans le secteur AUB :

L'organisation de la desserte intérieure de la zone devra être effectuée en application des Orientations d'Aménagement et de Programmation et comprendre une voie de desserte principale intégrant une voie de déplacements doux et un aménagement routier sécurisé sur la RD 2228.

Tout nouvel accès à la RD 2228 devra être effectué par l'intermédiaire de la voie de desserte principale inscrite aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

## **2. Assainissement**

### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès la réalisation du réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

## **3. Réseaux divers**

### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation pourra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

En bordure de la RD 2228, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voirie.

### Dans le secteur AUa :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit à l'alignement de la voirie,
- soit en retrait de celui-ci. Sur les secteurs du terrain destinés au stationnement des véhicules, la construction devra être implantée en retrait minimum de 5 m.

### Dans le secteur AUb :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins devront être implantées :

- soit à l'alignement de la voirie nouvelle,
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voirie nouvelle.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone AUb.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans le cas contraire.

Dans le secteur AUb :

Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone AUb.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.

## **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le secteur AUa :

- Toutes les constructions nouvelles principales, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, devront être implantées à au moins 8 m les unes des autres sur une même unité foncière. Cette distance pourra être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

- Cette règle ne concerne pas les annexes, les extensions, les garages et les abris de jardins.

Dans le secteur AUb :

- Toutes les constructions nouvelles principales, lorsqu'elles ne sont pas accolées, devront être implantées à au moins 4 m les unes des autres sur une même unité foncière. Cette distance pourra être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

- Il n'y a pas de réglementation particulière pour les annexes, garages et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur AUa :

L'emprise au sol de l'ensemble constitué par les constructions et les bâtiments admis (construction principale, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin) ne devra pas excéder 60 % de la surface de la propriété concernée.

Dans le secteur AUb :

L'emprise au sol de l'ensemble constitué par les constructions et les bâtiments admis (construction principale, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardin) ne devra pas excéder 40 % de la surface de la propriété concernée.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur maximum au faîtage des constructions ne devra pas excéder 11 m en AUa et 9 m en AUB.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35° et 45°.

Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.

Toutefois sont autorisées :

- Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
- Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30% du pan de toiture qui les accueille.

Toutefois,

- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.
- Les toitures en zinc sont autorisées

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,

La lucarne doit être :

- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FAÇADES**

Les linteaux apparents sont interdits

Les murs doivent être :

- Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,

- Soit en moellons apparent à joints « beurrés »

En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisée par au moins l'une des techniques suivantes :

- Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,
- Briques.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.  
Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

- En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonnée d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

- Pour les autres clôtures :

Non réglementé

- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
- L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
- La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, sauf s'il s'agit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les annexes et les abris de jardin.

## **ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes handicapées doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres constructions, il doit être créé deux places de stationnement minimum par logement et une place pour les studios.

Pour les établissements de destination commerce, bureau, artisanat :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement pourra être exigée.

Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place / 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les surfaces libres de toute construction seront traitées en espaces verts et les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, choisis majoritairement parmi les espèces locales.
- Les emplacements réservés au stationnement individuel (hors parcs et aires de stationnement ouverts au public ou dépassant 10 places) seront traités avec des matériaux permettant une infiltration des eaux de pluies.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les surfaces libres pourront avantageusement être traitées en jardin.
- Les arbres plantés devront avoir une hauteur minimum de 2 m à la plantation.

### Dans le secteur AUa :

En application des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un aménagement paysager de transition devra être implanté à la limite entre la zone AUa et la zone UIa. Une voie de déplacements doux devra relier le Chemin Rural des Bordes Rouges à la voie de desserte principale de la zone AUa.

Sur l'ensemble de la zone, les espaces verts devront représenter une superficie d'au minimum 0.6 ha.

Les voies de déplacements doux repérées au plan de zonage devront être maintenues.

### Dans le secteur AUb :

En application des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les bords de la partie Est de la zone et de la RD 2228 devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles. L'aménagement de la zone devra comporter des voies de déplacements doux permettant de relier la Ruelle du Clos Courtant et le passage vers le Chemin de But.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### Dans le secteur AUa :

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,60 pour toutes les constructions.

### Dans le secteur AUb :

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,40 pour toutes les constructions.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR

- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUI est destinée à la création d'équipements sportifs.

**La zone AUI est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.**

**Ses conditions d'aménagement et d'équipement sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.**

### **ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **En matière d'habitat :**

- Les constructions à usage d'habitation, sauf exceptions mentionnées à l'article UA1.2
- Les lotissements
- L'hébergement hôtelier

#### **En matière d'activités :**

- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, et d'industries ou agricoles.
- les installations classées nouvelles.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les installations et pistes de sports mécaniques
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanning et le stationnement de caravanes en dehors de ceux liés à une halte de courte durée (48 heures).
- les habitations légères de loisirs.
- les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie

### **ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées ;
- Les équipements collectifs publics ou privés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et urbain.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

### **ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

En application des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la desserte principale de la zone devra correspondre à la liaison de principe figurée au plan de zonage du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et comporter des voies de déplacements doux.

## **ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de l'alignement de la voirie de minimum un mètre

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.

## **ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :

- de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
- de la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
- de la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UB 11 du présent règlement.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AUI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement devra répondre aux usages et aux besoins de la construction autorisée.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes handicapées avec un minimum d'une place.

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **ARTICLE AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Généralités :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.
- Les emplacements réservés au stationnement individuel seront traités avec des matériaux ou des dispositifs techniques permettant une infiltration des eaux de pluies.

### **Obligation de planter :**

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement qui caractérise la zone

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend deux sous-secteurs : le secteur IIAUa et le secteur IIAUb. Ces secteurs correspondent aux zones à urbaniser dans les prochaines années. Ils sont localisés Chemin des Servins (IIAUa) et Chemin des Buttes (IIAUb).

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.

L'ensemble des secteurs des zones IIAUa et IIAUb ne pourra être ouvert à l'urbanisation que par voie de modification ou révision du présent dossier de PLU, ou toute autre procédure appropriée de transformation du présent dossier de PLU. Il n'y a pas d'ordre particulier d'ouverture à l'urbanisation entre les zones.

Réglementation plus particulière dans la zone IIAU a:

### **ARTICLE IIAUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### SONT INTERDITES :

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article IIAUa 2.

### **ARTICLE IIAUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### SONT AUTORISEES :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

#### Rappel :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **Les articles IIAUa.3 à IIAUa.5 ne sont pas réglementés.**

### **ARTICLE IIAUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 12,00 mètres de l'alignement de la voie.

### **ARTICLE IIAUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres des limites séparatives.

### **Les articles IIAUa.8 à IIAUa.14 ne sont pas réglementés.**

Réglementation plus particulière dans la zone IIAU b:

### **ARTICLE IIAUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **SONT INTERDITES :**

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article IIAUb 2.

### **ARTICLE IIAUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **SONT AUTORISEES :**

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

**Les articles IIAUb.3 à IIAUb.5 ne sont pas règlementés.**

### **ARTICLE IIAUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 12,00 mètres de l'alignement de la voie.

### **ARTICLE IIAUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 8,00 mètres des limites séparatives.

**Les articles IIAUb.8 à IIAUb.14 ne sont pas règlementés.**

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A et Aa

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Aa regroupe les secteurs dans lesquels des constructions existent et où les extensions modérées sont autorisées.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Dans la zone A :**

##### **SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public :
  - les installations et travaux divers, au sens du Code de l'Urbanisme
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils répondent à une logique écologique ou s'ils contribuent à réduire le risque d'inondation
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
  - \* Les activités industrielles, commerciales et artisanales
  - \* Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture, aux activités para-agricoles ou au « tourisme vert ».
  - \* La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
  - \* Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
  - \* Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs

**Dans une bande de 40 m depuis les bords extérieurs de l'aqueduc de la Dhuis, toutes les constructions et installations sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires à l'amélioration et à la modernisation des ouvrages qui composent l'aqueduc. La bande concernée ainsi que les dispositions applicables dans cette bande figurent en annexes du PLU.**

- Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

#### **Plus particulièrement dans la zone Aa :**

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

En matière d'activité, les implantations nouvelles :

- de bâtiments à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ; (attention guinguette)
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone A.

En matière de constructions à usage d'habitation :

- Toutes les constructions nouvelles et principales à usage d'habitation.
- Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans les zones A et Aa :**

- RAPPELS :** - Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311.1 du code forestier.
  - L'édification de clôture est soumise à déclaration.

**SONT ADMIS SOUS RESERVE :**

- D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
- De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- De ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- De respecter les règles relatives à la prévention des risques. En cas de non-respect de ces règles toute possibilité d'aménagement, de transformation ou de construction est interdite.

Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :

**\* Liées à l'activité agricole ou à son exercice, et notamment**

- Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.
- Les constructions permettant aux agriculteurs une activité secondaire liées à la diversification agricole et tournées vers le tourisme vert, l'hébergement à la ferme, les gîtes ruraux...
- Les silos à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur
- En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural

**\* Nécessaires aux services publics** ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations. dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**\* Liées au besoin de reconstruction d'aspect et de surface de plancher identiques de bâtiments détruits après sinistre.**

**\* Les piscines privatives** ainsi que leurs abris à condition qu'ils soient édifiés sur une parcelle comportant une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes.

#### **Plus particulièrement dans la zone Aa :**

- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication pourront être réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles A 5 à A 14 du présent règlement ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation qui ont pour objectif unique d'améliorer les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU à concurrence de 30 % maximum de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation qui existent avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions qui seront implantées dans la continuité de la construction principale existante dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher des constructions qui existent avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions autorisées ne devront pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement et d'écoulement, à la fois sur le terrain et dans un même bassin versant ;
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur maximum au faîtage ;
- **Les aménagements, réalisations et transformations permises ci-dessus sous conditions devront respecter les règles relatives à la prévention des risques. En cas de non-respect de ces règles toute possibilité d'aménagement, de transformation ou de réalisation est interdite.**
- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes.

POUR LES SECTEURS EXPOSÉS AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **Dans les zones A et Aa :**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Dans les zones A et Aa :**

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

Les réalisations d'ouvrage et les travaux exigés et réglementés ci-après doivent être conformes aux réglementations en vigueur et être compatibles avec la réglementation du PPRN approuvé.

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2. Assainissement**

Les caractéristiques d'un terrain qui accueille une construction doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur, sans risque de nuisances pour l'environnement immédiat et en conformité avec la réglementation du PPRN approuvé.

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux usées, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux usées dans ce réseau.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### 3. Réseaux divers

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

### **Dans les zones A et Aa :**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans la zone A :**

- Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement.
- Toute les autres constructions devront être implantées à au moins de 15 m de l'alignement des voies.
- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

### **Plus particulièrement dans la zone Aa :**

Les extensions et les abris autorisés de jardins devront être implantés en retrait de minimum 1 mètre de l'alignement de la voirie.

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*
- *Les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.*

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans la zone A :**

- Toute construction doit être implantée à au moins 15 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à au moins 5 mètres pour les constructions forestières.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.
- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation admises, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins devront être implantés en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

### **Plus particulièrement dans la zone Aa :**

Les extensions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraire.

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

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*
- *Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives, s'ils sont situés à proximité d'une zone « U ».*

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Dans la zone A :**

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.
- Les serres pourront être à 5 m des habitations.

### **Plus particulièrement dans la zone Aa :**

Les extensions devront être édifiées dans la continuité de la construction principale (quel que soit l'usage existant ou à venir de la construction principale).

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone A :**

Non réglementé.

### **Plus particulièrement dans la zone Aa :**

Les abris de jardins ne pourront avoir une emprise au sol supérieur à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone A :**

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faitage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 m au faitage.

### **Plus particulièrement dans la zone Aa :**

La hauteur maximale des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction principale (quel qu'en soit l'usage).

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants dans la limite de leur hauteur initiale avant travaux.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

### **Dans la zone A :**

- Les bâtiments d'exploitation, pourront être d'une teinte sombre (tels que le brun foncé, le rouge foncé, le vert foncé, etc.). L'emploi pour ces bâtiments de matériaux tels que la- tôle non pré-laquée, galvanisée ou pas, les plaques translucides sauf si elles représentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture, et les plaques ondulées en fibrociment, est interdit.
- Le niveau du rez-de-chaussée, des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 30 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
- Les clôtures autres qu'agricoles pourront être simples et sobres.

- Par exemple, pour les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués en béton, ajourées ou non, fixés sur poteaux rainurés, les éléments métalliques sont interdites.

**LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- **Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

**PANS DE TOITURES :**

- Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.

- Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.

- Toutefois sont autorisées :

- Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
- Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda.

**COUVERTURE DE TOITURES :**

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.

- Toutefois,

- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistant.
- Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

**ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

- Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,

- La lucarne doit être :

- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.

- Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

**LES FACADES**

- Les linteaux apparents sont interdits

- Les murs doivent être :

- Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
- Soit en moellons apparent à joints « beurrés »

- En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisée par au moins l'une des techniques suivantes :

- Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit,
- Briques.

- Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

**CLOTURES :**

**En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :**

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m surmonté :

- d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
- d'un grillage,
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

Pour les autres clôtures :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m surmonté :
    - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
    - d'un grillage,
  - Soit de planches en ciment (par exemple),
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le cas échéant,
  - Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
  - Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.
- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
- L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
- La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, sauf s'il s'agit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

**Plus particulièrement dans la zone Aa :**

Les extensions et les abris de jardin autorisés devront s'intégrer parfaitement au caractère naturel de la zone.

## **ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

**Dans les zones A et Aa :**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Dans les zones A et Aa :**

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Dans les zones A et Aa :**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, Na, Ne, NL et Nzh

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune : Bois le Comte, les Bords de Marne et les massifs boisés des bords du Ru de la Borde. Ce secteur ne peut accueillir que les extensions limitées des constructions existantes.

La zone Na regroupe les secteurs dans lesquels des constructions existent et où les extensions modérées sont autorisées.

La zone Ne concerne les secteurs qui devront conserver leur caractère naturel et pourront accueillir des équipements collectifs légers tels qu'un espace vert de loisirs ou un stade.

La zone NL correspond à une partie du complexe des Bruyères qui est en en aléa moyen à fort prévus au PPRN : elle regroupe les terrains de sports et la déchetterie intercommunale.

Le secteur Nzh concerne les zones humides dont les caractéristiques écologiques doivent être préservées.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Dans les zones N, Na, NL et Nzh :**

Dans une bande de 40 m depuis les bords extérieurs de l'aqueduc de la Dhuis, toutes les constructions et installations sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires à l'amélioration et à la modernisation des ouvrages qui composent l'aqueduc. La bande concernée ainsi que les dispositions applicables dans cette bande figurent en annexes du PLU.

#### **Plus particulièrement dans la zone N :**

Toutes les constructions neuves.

#### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

##### En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

##### En matière d'activité, les implantations nouvelles :

- de bâtiments à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

##### En matière d'équipements ou de loisirs :

- les salles de spectacle et les salles de bals qui ne présentent pas d'intérêt général ; (attention guinguette)
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

##### En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;

- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés et en dehors de ceux qui répondent à une logique écologique ou contribuent à réduire le risque d'inondation ;
- Les aires de stationnement, couvertes ou non, qui ne sont pas ouvertes au public, aux habitants de la zone ou aux usagers des services et occupations du sol admises en zone N.

**En matière de constructions à usage d'habitation :**

- Toutes les constructions nouvelles et principales à usage d'habitation.
- Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

**Plus particulièrement dans la zone Ne :**

Toutes les constructions et utilisations du sol, autres que les équipements collectifs légers tels qu'un espace vert de loisirs ou un stade sont interdites.

**Plus particulièrement dans la zone NL :**

Toutes les constructions qui auraient un caractère contraire à la nature des lieux ou qui seraient incompatibles avec les contraintes techniques ou géologiques pesant sur l'ensemble de la zone NL.

**Plus particulièrement dans la zone Nzh :**

- Toutes les constructions neuves, sauf celles énoncées à l'article N.2.
- Toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Tous comblements, affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à la gestion de la voirie, répondant à une logique écologique ou contribuant à réduire le risque d'inondation.
- Les dépôts divers.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**RAPPELS :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

**SONT ADMIS SOUS RESERVE**

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- De ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

**Plus particulièrement dans la zone N :**

- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- Les piscines privatives ainsi que leurs abris à condition qu'ils soient édifiés sur une parcelle comportant une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

**Plus particulièrement dans la zone Na :**

- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication pourront être réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles N 5 à N 14 du présent règlement ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation qui ont pour objectif unique d'améliorer les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU à concurrence de 30 % maximum de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation qui existent avant la date d'approbation du PLU ;

- Les extensions qui seront implantées dans la continuité de la construction principale existante dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher des constructions qui existent avant la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions autorisées ne devront pas s'opposer au libre écoulement des eaux de ruissellement et d'écoulement, à la fois sur le terrain et dans un même bassin versant ;
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur maximum au faîtage ;
- Les aménagements, réalisations et transformations permises ci-dessus sous conditions devront respecter les règles relatives à la prévention des risques. En cas de non-respect de ces règles toute possibilité d'aménagement, de transformation ou de réalisation est interdite.
- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes.

#### **Plus particulièrement dans la zone Ne :**

- les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

#### **Plus particulièrement dans la zone NL :**

- Les adaptations et les extensions des constructions existantes dans la zone NL avant la date d'approbation du PLU à concurrence de 30 % maximum de la surface de plancher de toutes les constructions ;
- Les aménagements de loisirs, de sports, de pratiques de plein air ;
- Les constructions de faible importance comme vestiaire, sanitaires ou local de gardiennage ou de surveillance, ou édicule de faible emprise.

#### **Plus particulièrement dans la zone Nzh :**

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées ou nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées.

POUR LES SECTEURS EXPOSÉS AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **Dans les zones N, Na, Ne, NL et Nzh :**

Non réglementé

### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Dans les zones N, Na, Ne, NL et Nzh :**

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

Les réalisations d'ouvrage et les travaux exigés et réglementés ci-après doivent être conformes aux réglementations en vigueur et être compatibles avec la réglementation du PPRN approuvé.

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2. Assainissement**

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux usées, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux usées dans ce réseau.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### 3. Réseaux divers

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

### **Plus particulièrement dans les zones N, Ne, NL et Nzh :**

Non réglementé.

### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur, sans risque de nuisance pour l'environnement immédiat et en conformité avec la réglementation du PPRN approuvé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.

### **Plus particulièrement dans les zones N, Ne, NL et Nzh :**

Les constructions autorisées pourront être implantées en retrait de minimum 1 mètre ou à l'alignement des voies.

### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

Les extensions et les abris autorisés de jardins devront être implantés en retrait de minimum 1 mètre de l'alignement de la voirie.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 6 mètres.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Plus particulièrement dans les zones N, Ne, NL et Nzh :**

Les constructions et aménagements autorisés pourront être implantés en retrait de minimum 1 m ou à l'alignement des limites séparatives.

### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

Les extensions pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail, mesurés au droit des baies ;
  - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraire.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives, s'ils sont situés à proximité d'une zone « U ».

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Plus particulièrement dans les zones N, Ne, NL et Nzh :**

Les constructions et aménagements autorisés pourront être en retrait les uns des autres.

### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

Les extensions devront être édifiées dans la continuité de la construction principale (quel que soit l'usage existant ou à venir de la construction principale).

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Plus particulièrement dans les zones N, Ne, NL et Nzh :**

Non réglementé.

### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

Les abris de jardins ne pourront avoir une emprise au sol supérieur à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Plus particulièrement dans les zones N, Ne, NL et Nzh :**

Non réglementé.

### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

La hauteur maximale des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction principale (quel qu'en soit l'usage).

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Plus particulièrement dans les zones N, Ne, NL et Nzh :**

Non réglementé

### **Plus particulièrement dans la zone Na :**

Les extensions et les abris de jardin autorisés devront s'intégrer parfaitement au caractère naturel de la zone.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

**Dans les zones N, Na, Ne, NL et Nzh :**

Non réglementé

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Dans les zones N, Na, Ne et NL :**

Les arbres supprimés devront être remplacés par des sujets équivalents.

**Dans les zones Nzh :**

Sont interdits :

- Le défrichage des landes et la plantation de boisements susceptibles de porter atteinte aux particularités écologiques de la zone.
- La plantation d'espèces invasives, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Dans les zones N, Na, Ne, NL et Nzh :**

Non réglementé.

# ***D E U X I E M E P A R T I E***

---

## **ANNEXES**



DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**MODIFICATION  
DU  
P.L.U.  
Nanteuil-lès-Meaux**

APPROBATION

**3.3b**

**Lexique modifié**



Yves DURIS – MAUGER  
Christophe LUQUET  
9 D.Rue Léon Leroyer  
– 77334 MEAUX CEDEX –  
E-MAIL : meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
– 77410 CLAYE SOUILLY –



# *D E U X I E M E P A R T I E*

---

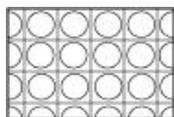
## **ANNEXES**



## TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES

### ***TERRAINS BOISES CLASSES***

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



**Trame EBC**

En effet, en application de l'article L.130.1 CU, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier 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.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## TITRE VI : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

*En application des articles L.123.1.5 8° et R.123.11 d) du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.*

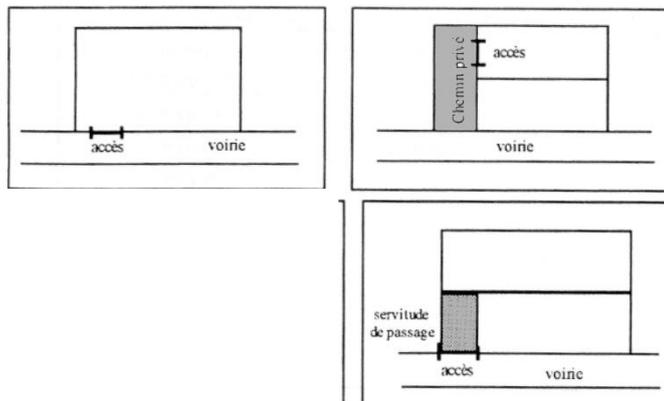


**Trame Emplacement réservé**

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement. Ce tableau indique leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

## TITRE VII : LEXIQUE

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



**Annexe :** C'est une construction détachée de la construction principale.

**Alignement :** C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

**Baie :** Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

**Bardage :** Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

**Bâtiment ou construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

**Bâtiment ou construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Chien-assis :** Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**Cheminements piétonniers :**

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

**Coefficient d'occupation du sol :**

**Le coefficient d'occupation du sol est défini comme suit :**

**Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme**

##### **Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1**

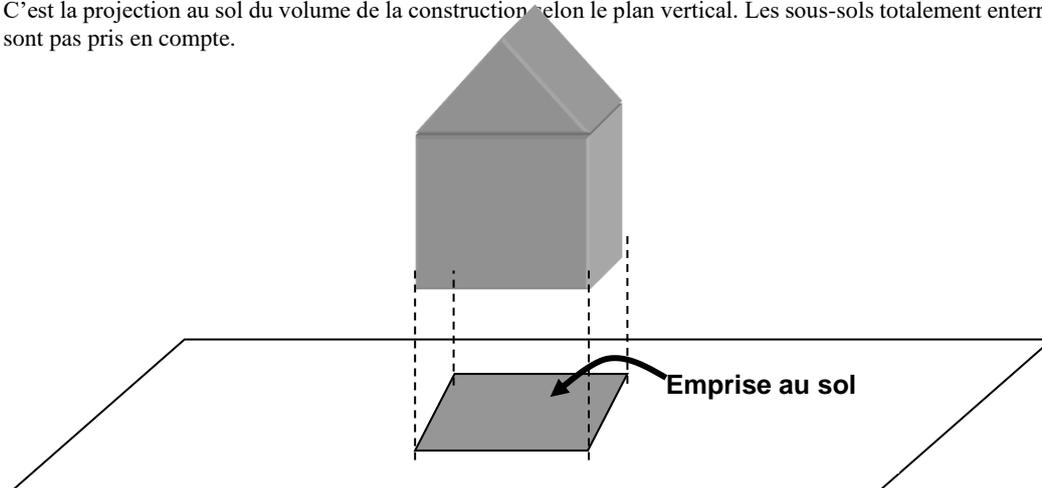
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Cour :** Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :** Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :** C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



**Equipement collectif :** Etablissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

#### **Espaces vert :**

Espaces verts de pleine terre, c'est-à-dire sans structure en sous-sol.

Espaces verts sur dalle, avec un minimum de 60 cm d'épaisseur de terre, et qui peuvent ainsi se trouver sur un parking en sous-sol par exemple.

Parking éco végétalisé : permettant l'engazonnement partiel et/ ou permettant l'infiltration d'eau.

**Espèces invasives :**

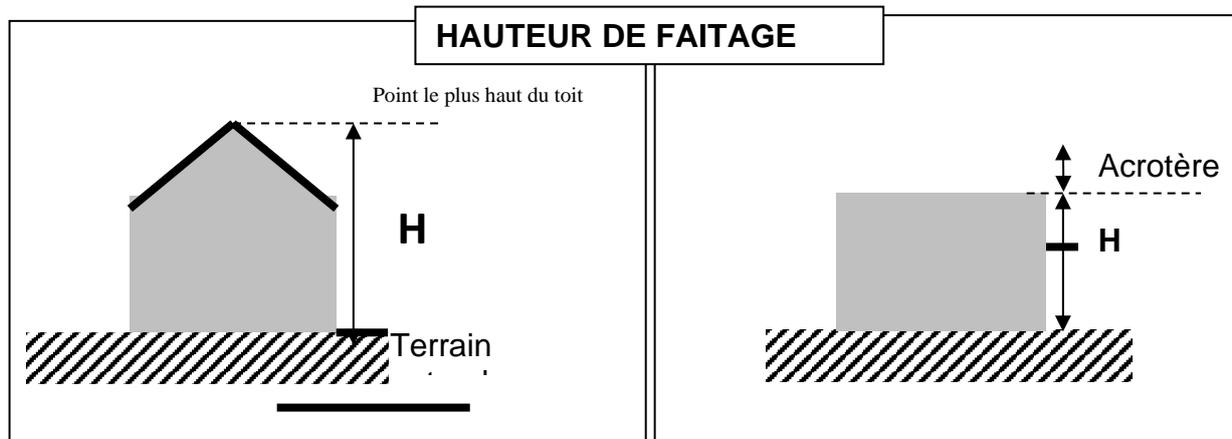
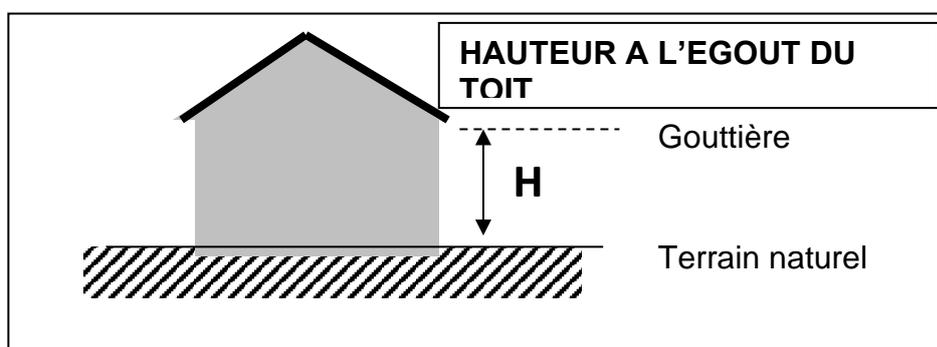
|                           |                                  |                                 |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Acacia dealbata           | <i>Coryza canadensis.</i>        | <i>Myriophyllum aquaticum</i>   |
| Acacia saligna            | <i>Coryza sumatrensis.</i>       | <i>Oenothera biennis.</i>       |
| Acer negundo              | <i>Cortaderia selloana</i>       | <i>Oxalis pes-caprae.</i>       |
| Ailanthus altissima       | <i>Cotula coronopifolia</i>      | <i>Paspalum dilatatum.</i>      |
| Ambrosia artemisiifolia   | <i>Cyperus eragrostis</i>        | <i>Paspalum distichum.</i>      |
| Aristolochia sempervirens | <i>Cytisus multiflorus</i>       | <i>Pittosporum tobira</i>       |
| Artemisia verlotiorum     | <i>Cytisus striatus.</i>         | <i>Reynoutria japonica</i>      |
| Aster novi-belgii         | <i>Egeria densa.</i>             | <i>Reynoutria sachalinensis</i> |
| Aster squamatus           | <i>Elodea canadensis</i>         | <i>Reynoutria x bohemica</i>    |
| Baccharis halimifolia.    | <i>Epilobium ciliatum.</i>       | <i>Rhododendron ponticum.</i>   |
| Berteroa incana.          | <i>Helianthus tuberosus.</i>     | <i>Robinia pseudo-acacia.</i>   |
| Bidens connata.           | <i>Helianthus x laetiflorus.</i> | <i>Rumex cristatus</i>          |
| Bidens frondosa           | <i>Heracleum mantegazzianum</i>  | <i>Rumex cuneifolius</i>        |
| Bromus catharticus.       | <i>Impatiens glandulifera</i>    | <i>Senecio inaequidens</i>      |
| Buddleja davidii          | <i>Impatiens parviflora</i>      | <i>Solidago canadensis.</i>     |
| Carpobrotus acinaciformis | <i>Lagarosiphon major</i>        | <i>Solidago gigantea.</i>       |
| Carpobrotus edulis.       | <i>Lemna minuta.</i>             | <i>Spartina anglica</i>         |
| Cenchrus incertus.        | <i>Lemna turionifera</i>         | <i>Sporobolus indicus</i>       |
| Chenopodium ambrosioides. | <i>Lindernia dubia.</i>          | <i>Symphytum asperum</i>        |
| Conyza bonariensis        | <i>Ludwigia grandiflora.</i>     | <i>Xanthium strumarium</i>      |
|                           | <i>Ludwigia peploides</i>        |                                 |

**Extension :** Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

**Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

**Hauteur de construction (art.10) :**

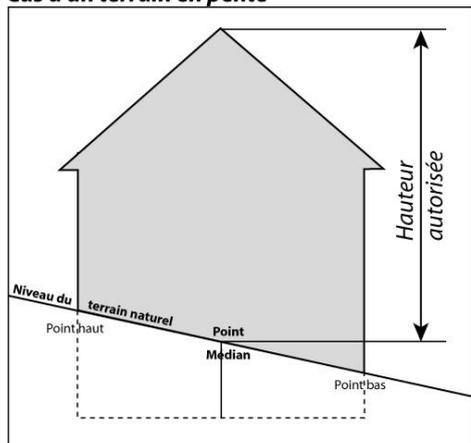
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



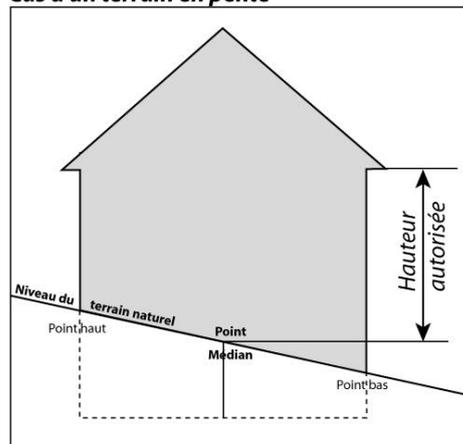
Cas d'une hauteur maximale au faitage

Cas d'une hauteur maximale à l'égout du toit

**Cas d'un terrain en pente**



**Cas d'un terrain en pente**



**Limite séparative :** Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :** Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Mitoyenneté :** Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Mur pignon :** Mur extérieur réunissant les murs de façades.

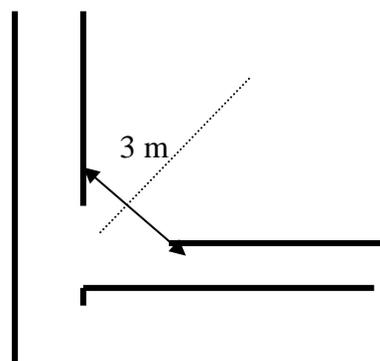
**Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)**

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

**Les ouvertures ne créant pas de vues directes**

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

**Pan coupé :** Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

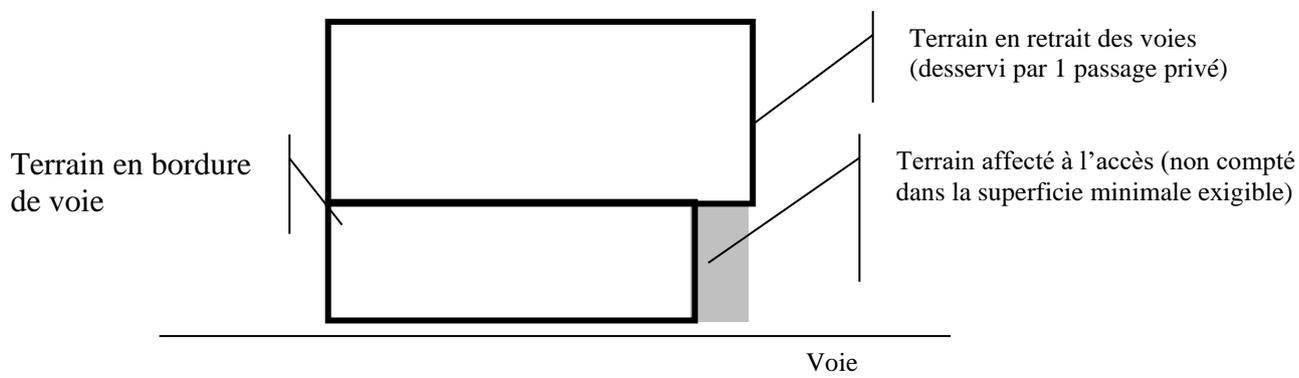


**Pan de toiture :** Surface plane de toiture

**Plan de masse :** Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

**Surface de Plancher :** Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

**Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :**



**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie de déplacements doux :**

Voie destinés aux déplacements non motorisés (vélos, piétons y compris à mobilité réduite, rollers, etc...)

**Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

**MODIFICATION**

**DU**

**P.L.U.**

**Nanteuil-lès-Meaux**

APPROBATION

**Règlement modifié de la zone UI**

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Ces zones correspondent aux secteurs à vocation dominante d'activités que l'on retrouve dans la commune, surtout aux Saints-Pères et au Nord de la commune.

La zone UIa correspond plus précisément à la zone artisanale et d'activités économiques et commerciales situées aux Saints-Pères ; ainsi qu'à la zone à vocation de commerce située en entrée de ville au Nord.

L'Usine des Eaux située au Nord de la commune, en bords de Marne, fait partie de la zone UIb dont le règlement est plus orienté vers les activités industrielles.

La zone UIc correspond à un secteur situé au Nord de la Commune. Il a pour vocation principale des activités et des équipements collectifs.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques telles que de l'industrie, des entrepôts et bureaux, des commerces, des activités d'hébergement touristique, des équipements collectifs ou de loisirs.

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation.**

**Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain.**

**L'ensemble des constructions, des réalisations et des aménagements et des plantations opérés dans les secteurs situés en zone présentant un caractère inondable avéré ou situés dans les zones présentant un risque connu pour les biens et les personnes devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur.**

### **ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **Pour les zones UIa, UIb et UIc :**

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article UI 2 ;
- Les installations classées en dehors de celles autorisées sous conditions particulières.

**Plus particulièrement dans la zone UIa :**

- Les constructions à usage industriel.
- Dans les secteurs situés en zone inondable avérée et en vue de la prévention des risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simples enveloppe enterrés pour le stockage des liquides polluants est interdite.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

**ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

**Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat et de services ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces ;
- L'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitat et d'industrie existantes ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés ;
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UI 5 à UI 14.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

**Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

- Les constructions à usage industriel.
- Les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse telle que prescrite dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides polluants et de leurs équipements annexes.

POUR LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE NATUREL, VOIR LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ANNEXES AU PLU.

**ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

**Pour les zones UIa, UIb et UIc :**

**ACCES :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, livraison, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

#### **Plus particulièrement dans la zone UIc :**

Toute création d'un nouvel accès sur les voies départementales devra faire l'objet d'études de fonctionnement et de sécurité pour tous les modes de déplacements, en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

### **ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Pour les zones UIa, UIb et UIc :**

##### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

##### **2. Assainissement**

En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.

Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents, sera admis. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

##### Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. La gestion à la parcelle exclue néanmoins toute création de puisards ou puits d'infiltration.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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.

## **ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

|  |
|--|
| <b>Pour les zones UIa , UIb et UIc :</b> |
|--|

Non réglementé

## **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

~~Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD 2228.~~

|   |
|---|
| <b>Plus particulièrement dans la zone UIa :</b> |
|---|

**Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voirie.**

**Les extensions des constructions existantes devront être implantées en retrait d'au moins 1 m de l'alignement de la voirie.**

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

**Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

**Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voirie.**

La nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

**Plus particulièrement dans la zone UIc :**

**Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 6 m ou à l'alignement de la voirie.**

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- Les extensions des constructions existantes.

**ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- Soit sur 1 ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

**En retrait de toutes les limites séparatives, en respectant la règle suivante :**

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment admis.

- Cette distance ne doit pas être inférieure à 5,50 m si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces de travail,
- Cette distance ne doit pas être inférieure à 2,50 m dans le cas contraire.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;
- La construction de locaux techniques ne dépassant pas 3 m de hauteur au faitage et ne dépassant pas une longueur de 12 m pourront être implantés en limites séparatives ;
- Les piscines et les bassins contenant de l'eau enterrés ou non devront être à plus de 3 m de toutes les limites séparatives.

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les constructions autorisées sur une même propriété devront être séparées les unes des autres d'au moins 6 m.

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- Les équipements et ouvrages publics ;*
- Les équipements collectifs d'intérêt général ;*
- Les extensions des constructions principales quand elles se font dans la continuité dudit bâtiment principal ;*
- Les annexes qui sont implantées sur les limites séparatives visées dans les exemptions en UI 7 du présent règlement.*

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Plus particulièrement dans la zone UIa :**

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

### **Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées ne peut excéder 75 % de la superficie de la propriété.

### **Plus particulièrement dans la zone UIc :**

Non réglementé.

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- Les équipements et ouvrages publics ;*
- Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol au faîtage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour toute construction ne peut excéder 15 m.

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

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- Les équipements et ouvrages publics ;*
- Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

### **LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

**- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **PANS DE TOITURES :**

- Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.
- Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.

- Toutefois sont autorisées :
- Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
- Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

### **COUVERTURE DE TOITURES :**

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.
- Toutefois,
- Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
- En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à ceux préexistants.
- Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
- Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.
- Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,
- La lucarne doit être :
- Soit engagée dans la façade de la construction,
- Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.
- Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

### **LES FAÇADES**

- Les linteaux apparents sont interdits
  - Les murs doivent être :
  - Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
  - Soit en moellons apparent à joints « beurrés »
  - En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 mètre et devront être réalisés par au moins l'une des techniques suivantes :
  - Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
  - Différence de nuance colorée,
  - Différence de granulométrie de l'enduit,
  - Briques.
  - Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **CLOTURES :**

- En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :
- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :

- d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
  - Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.
- Pour les autres clôtures :
- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, PVC, par exemple ;
  - d'un grillage,
  - Soit de planches en ciment (par exemple),
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le cas échéant,
  - Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m,
  - Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.
  - Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
  - L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
  - La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence, s'il ne s'agit pas d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

**LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'ACTIVITES, DE COMMERCE, DE SERVICES, D'ENTREPOT, D'ARTISANAT, D'HOTELLERIE, DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

**CLOTURES :**

- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci devra être simple, sobre et de teinte discrète.
- Sa hauteur sera limitée à 2,10 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant pas 0,40 m de hauteur.
- Si un mur en maçonnerie traditionnelle existe, celui-ci pourra être conservé, quelle que soit sa hauteur.

***IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :***

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- Les équipements et ouvrages publics ;*
- Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

*Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.*

*Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes handicapées avec un minimum d'une place.*

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie :  
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement pourra être exigée.

#### Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place /10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqué par un écran végétal composé d'essences locales.

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :

*La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*

*Les équipements et ouvrages publics ;*

*Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## **ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Pour les zones UIa , UIb et UIc :**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

#### Obligations de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement.

- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à

feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

*IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :*

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- Les équipements et ouvrages publics ;*
- Les équipements collectifs d'intérêt général.*

**ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Plus particulièrement dans la zone UIa :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,70.

**Plus particulièrement dans la zone UIb (Usine des eaux) :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,75.

**Plus particulièrement dans la zone UIc :**

Le coefficient d'occupation des sols est de 1,10.

*IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLES POUR :*

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- Les équipements et ouvrages publics ;*
- Les équipements collectifs d'intérêt général.*