

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS

Modification du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION

Document n°2

Vu pour être annexé à
la délibération du :

1^{er} avril 2021

approuvant la modification du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
Communauté de Communes
et Signature du Président :

SOMMAIRE

TITRE II - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U	4
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	4
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	4
Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	4
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	5
Article U 3 – Accès et voirie.....	5
Article U 4 – Desserte par les réseaux.....	6
Article U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.....	7
Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	7
Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	7
Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	8
Article U 9 – Emprise au sol.....	8
Article U 10 – Hauteur maximales des constructions.....	9
Article U 11 –Aspect extérieur.....	9
Article U 12 - Stationnement.....	11
Article U 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.....	12
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	13
Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol.....	13
TITRE III - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	14
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	14
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	14
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	14
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	15
SECTION II - CONDITIONS-DE L'OCCUPATION DU SOL.....	16
Article A 3 – Accès et voirie.....	16
Article A 4 – Desserte par les réseaux.....	16
Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.....	17
Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	17
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	18
Article A 9 – Emprise au sol.....	18
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....	18
Article A 11 – Aspect extérieur.....	19
Article A 12 – Stationnement.....	19
Article A 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.....	20
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20
Article A 14- Coefficient d'Occupation du Sol.....	20
TITRE IV - CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	21
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	21
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	21
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	21
SECTION II - CONDITIONS-DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
Article N 3 – Accès et voirie.....	22

Article N 4 – Desserte par les réseaux.....	23
Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.....	23
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	24
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	24
Article N 9 – Emprise au sol	25
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions.....	25
Article N 11 – Aspect extérieur	25
Article N 12 - Stationnement	26
Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés	26
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	27

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage grisé. Sont concernée les articles : U1, U3, U5, U6, U8, U11, U13, U14, A1, A2, A10 et N14.

TITRE II - CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U**

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg et de ses hameaux. Le tissu est composé de bâtiments à usage d'habitation, d'exploitation agricole et de service public.

L'implantation des constructions est effectuée en ordre continu et à l'alignement des voies ou isolées et implantées en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-31 du code de l'urbanisme ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- Les carrières.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappels

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions, aménagements, installations et travaux définis aux articles R.421-2 et suivants du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions pour un usage d'habitat et ses annexes, d'artisanat ou d'entreprise, de commerce, d'hôtellerie, de restauration, de bureau et de service, de même que pour usage agricole, et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles U5, U6, U7, U8, U9, U10 du présent règlement pourront être admis à condition que les travaux soient réalisés dans le volume existant, avec toutefois la possibilité d'une extension modérée ;
- Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui de par son implantation et son volume participe à la qualité et la continuité du bâti existant :
 - o devra tout comme la construction démolie, présenter une implantation identique à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives ;
 - o et pourra ne pas respecter les dispositions des articles U5, U6, U7, U.8, U9, U10 du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 3,50 mètres de large sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de

certaines terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article U 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Article U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement et de la manière suivante :

- Soit au ras de l'alignement ;
- Soit en retrait de moins de 6 mètres de l'alignement si :
 - o La construction nouvelle est implantée à l'identique d'une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) ;
 - o Un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Au-delà de la bande de constructibilité, une seule annexe isolée sera autorisée par unité foncière, dans la limite de 20m² de surface de plancher.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives* latérales et aux autres limites séparatives*.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres : cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois, serres...), doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Plusieurs constructions (exception faite des annexes isolées) pour un usage prévu à l'article U1 sont autorisées sur une même unité foncière.

La distance entre deux bâtiments non-contigus ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la distance entre le bâtiment principal et une annexe isolée, édifiés sur un même terrain, n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Article U 9 – Emprise au sol

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Article U 10 – Hauteur maximales des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements, construction, installations des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article U1 ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Article U 11 –Aspect extérieur

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures :

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

- Toutefois une toiture a une ou deux pentes, d'inclinaison inférieure à 35 °, peut être autorisée pour les annexes isolées.

- Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article U1, de même que pour les annexes accolées à la construction principale, affectées ni a de l'habitation ni à une activité.

- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées par rapport à la construction principale, les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure pourront être autorisées.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile terre cuite de couleur vieillie ou de l'ardoise et peuvent comporter des débords de toiture dans la mesure où aucun empiètement sur fond voisin n'est réalisé. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m².

Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou des murs recouverts en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.
- Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres ne sont autorisées que dans le cas d'une justification architecturale particulière et motivée, à condition que leur intégration au milieu environnant soit assurée.

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage :
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- d'une haie (composée d'espèces locales : notamment la charmille, le framboisier, le groseillier, le noisetier, le viorne, l'if, le laurier, le troène...) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous :

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites.

L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Article U 12 - Stationnement

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- S'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- Et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article U12 par logement existant.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme (CU), une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, et avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors œuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors œuvre nette affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants:

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Établissements d'enseignement :

Il doit être créé une place de stationnement par classe.

Article U 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 35% de la surface totale du terrain.

Obligation de planter

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Toutefois, la diversité agricole est autorisée pour permettre de valoriser ce secteur économique.

En application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur le plan 3.1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 à l'exception des installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment interdit :

- Dans la bande de 50 mètres, repérée sur le plan N°3.1, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha, toute construction est interdite ;
- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts autres que ceux visés à l'article A2 ;
- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévu à l'article A2 ;
- Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie ;
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 – Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais aussi plus spécifiquement celles nécessaires à la diversité agricole, pour notamment : la transformation et la vente de produits du terroir, la restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles ;
- Les extensions des constructions existantes sur la même unité foncière, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU ;
- Les annexes isolées liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une surface inférieure à 20m² et située à moins de 15 mètres de la construction principale (garage, abri de jardin, serre...) ;
- La construction d'ouvrage électrique Haute et très Haute Tension.

SECTION II - CONDITIONS-DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif ne nécessitant pas un accès permanent (pylônes, aérogénérateurs...) pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres ou bien en continuité d'une construction existante ou en appui d'une clôture déjà construite.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

- La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit au moins être égale à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Article A 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Toutefois, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur totale n'excédera pas 18 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles aucune règle de hauteur n'est définie.

Article A 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. En partie basse de ces toitures un auvent de plus faible pente peut être autorisé.

Toutefois peuvent être autorisées :

- Une toiture en terrasse ou à une seule pente de 20 degrés minimum pour un bâtiment annexe de faible dimension.
- Et une toiture à deux pentes avec un angle minimum de 14 degrés pour le cas particulier des hangars agricoles.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôture :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Article A 12 – Stationnement

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Article A 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV - CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comprend deux secteurs :

- Un secteur Nh relatif aux constructions isolées non comprises dans la zone urbaine et dont la fonction n'est pas liée à l'activité agricole. Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent au droit de ce secteur ;
- Un secteur Nl, a vocation de sports et de loisirs, relatif à l'emprise de l'aérodrome de la Ferté Gaucher pour lequel des dispositions spécifiques en matière d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent.

En application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100ha, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur le plan 3.1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2). Par ailleurs, dans la bande de 50 mètres, repérée sur le plan N°4.1, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha, toute construction est interdite.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1 - Rappel

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les constructions, et installations constituant des équipements des services publics ou d'équipements collectifs ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre ;
- Les constructions nécessaires à la gestion forestière.

De plus, en secteur Nh sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du PLU ;
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et ne concernent pas plus 50 m² d'emprise au sol globale au moment de l'approbation du présent document ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation du présent document.

De plus, en secteur Nl sont autorisées :

- Les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs (bâtiments techniques, espaces d'accueil, aire d'évolution couverte,...) dans une logique de développement du site de l'aérodrome. ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations et constructions ou aux activités pratiqués (piste pour sports motorisés,...) visées ci-dessus ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (ex : bassin de rétention...).

SECTION II - CONDITIONS-DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

Zone N et secteur Nh :

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

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

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

Secteur NI :

En dehors des accès nécessaires aux véhicules d'incendie et de secours, aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 204 ; toutefois cet accès pourra être utilisé de façon ponctuelle lors de manifestations spécifiques, afin de permettre la sortie du site, après accord du service gestionnaire de la voie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

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

Assainissement :

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code Civil).

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les extensions autorisées ne devront pas réduire la marge de reculement par rapport à l'alignement de la construction existante.

Secteur Nh :

Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant.

Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 5 m ;

Dans le cas d'un bâtiment implanté à une distance inférieure au 5 m requis. Son extension pourra se faire dans la continuité de l'alignement existant sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité initiale.

Secteur NI :

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de :

- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- de 10 m par rapport à l'emprise de la RD 204.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 6 m.

Secteurs Nh et NI

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faitage de la construction ($R=H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois une emprise suffisante devra être maintenue libre de toute construction afin de permettre la mise en œuvre de l'assainissement autonome pour les constructions qui le nécessitent.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Zone N et secteur Nl :

La hauteur totale (au faitage) des constructions n'excédera pas 8 mètres.

Cependant, il n'est pas fixé de règle en cas d'aménagement et réhabilitation prévus à l'article N.2.

Secteur Nh :

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au faitage.

Dans le cadre d'une extension ou d'une réhabilitation la hauteur de la construction devra être au plus égale à la hauteur de la construction préexistante.

Secteur Nl :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m, les éléments techniques n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

Ces règles ne s'appliquent pas :

- À la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximum n'est définie.

Article N 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Par ailleurs, en secteur **Nh** les extensions des constructions existantes devront s'harmoniser à la composition existante.

Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Article N 12 - Stationnement

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre brute des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.