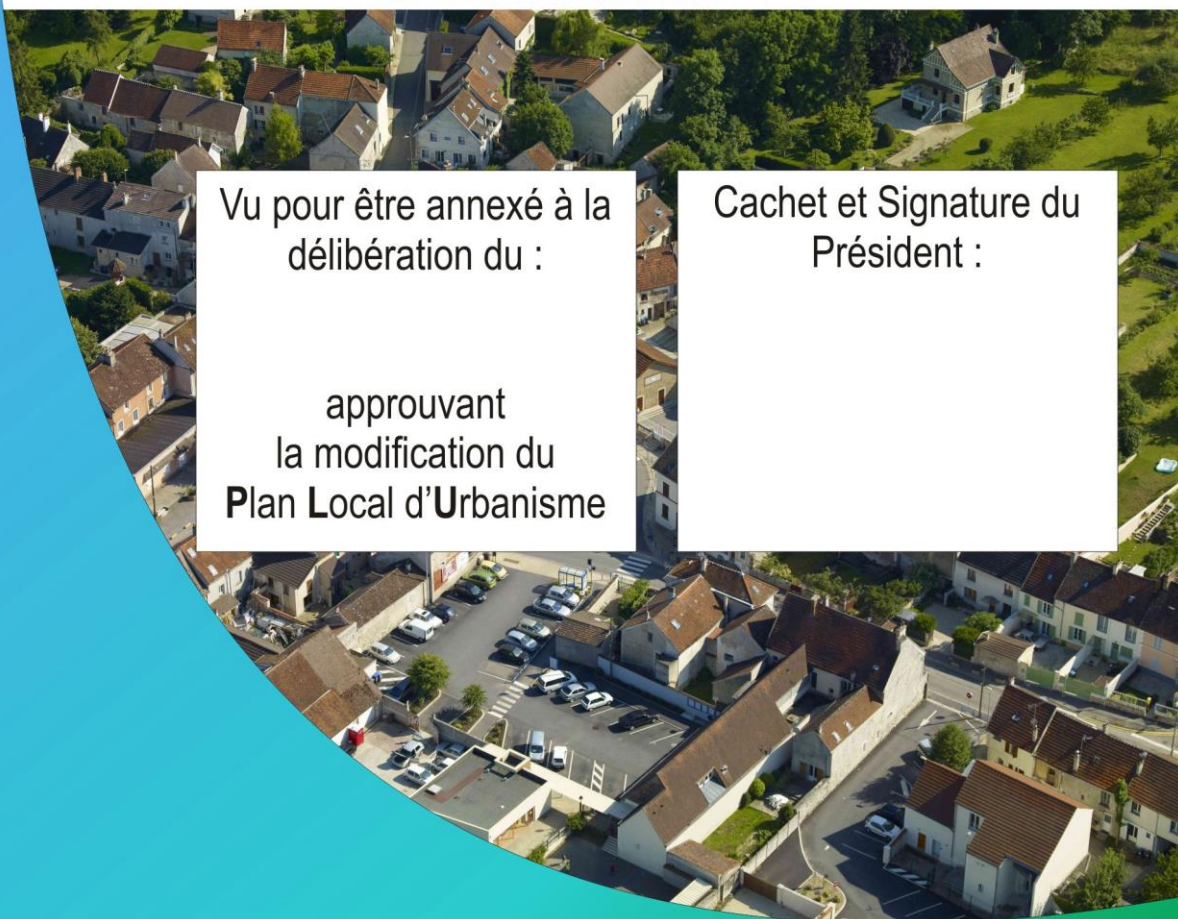


COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MORIN



Modification Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE de la MODIFICATION Document n°1



Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant
la modification du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet et Signature du
Président :

Sommaire

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
A. Rappel des procédures antérieures.....	3
B. Présentation de la procédure de modification	3
C. Étapes de la procédure de modification.....	6
2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN	7
A. Modifier plusieurs emplacements réservés	7
B. Faciliter les projets de constructions	7
3. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN	12
A. Modification du règlement.....	12
B. Modification du rapport de présentation.....	39
C. Modification du plan de zonage	40
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS- SUR-MORIN SUR L'ENVIRONNEMENT	43
A. Le réseau Natura 2000	43
B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000	44
C. Menaces sur l'environnement.....	46

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLIERS-SUR-MORIN a été approuvé par délibération, en date du 16 mai 2017. Il succède et remplace un Plan d'Occupation des Sols révisé en 2000.

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis son approbation.

Par délibération du 27 août 2019¹, la municipalité a prescrit une procédure de modification du PLU. Celle-ci vise à :

- Modifier plusieurs emplacements réservés ;
- Corriger différents articles du Plan Local d'Urbanisme, pour faciliter leur interprétation.

La municipalité a également prescrit une procédure de révision allégée du PLU, en vue de supprimer des Espaces Boisés Classés (délibération du conseil municipal du 3 juillet 2019).

B. Présentation de la procédure de modification

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L. 153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.

¹ La délibération de prescription mentionnait également :

- la volonté de modifier le règlement en zone naturelle pour y permettre les bâtiments d'intérêt général, afin d'améliorer la gestion hydraulique sur la commune. Toutefois, il n'est plus nécessaire de modifier le règlement pour ce projet ;
- la modification des limites des surfaces constructibles, compte tenu du niveau des réseaux. Ce point sera étudié dans le cadre de la révision générale du document, prescrite par la commune le 3 juillet 2019.

153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L.153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues en 2017 ne sont pas remises en question. Le PADD vise à :

- 1- Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi ;
- 2- Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire ;
- 3- Améliorer les déplacements et les circulations ;
- 4- Préserver les espaces naturels, agricoles et spécifiques de bords de rivière.

La procédure de modification s'inscrit dans le projet initial. Elle permet de corriger différentes règles du PLU, pour faciliter les projets de constructions.

Article L.153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président

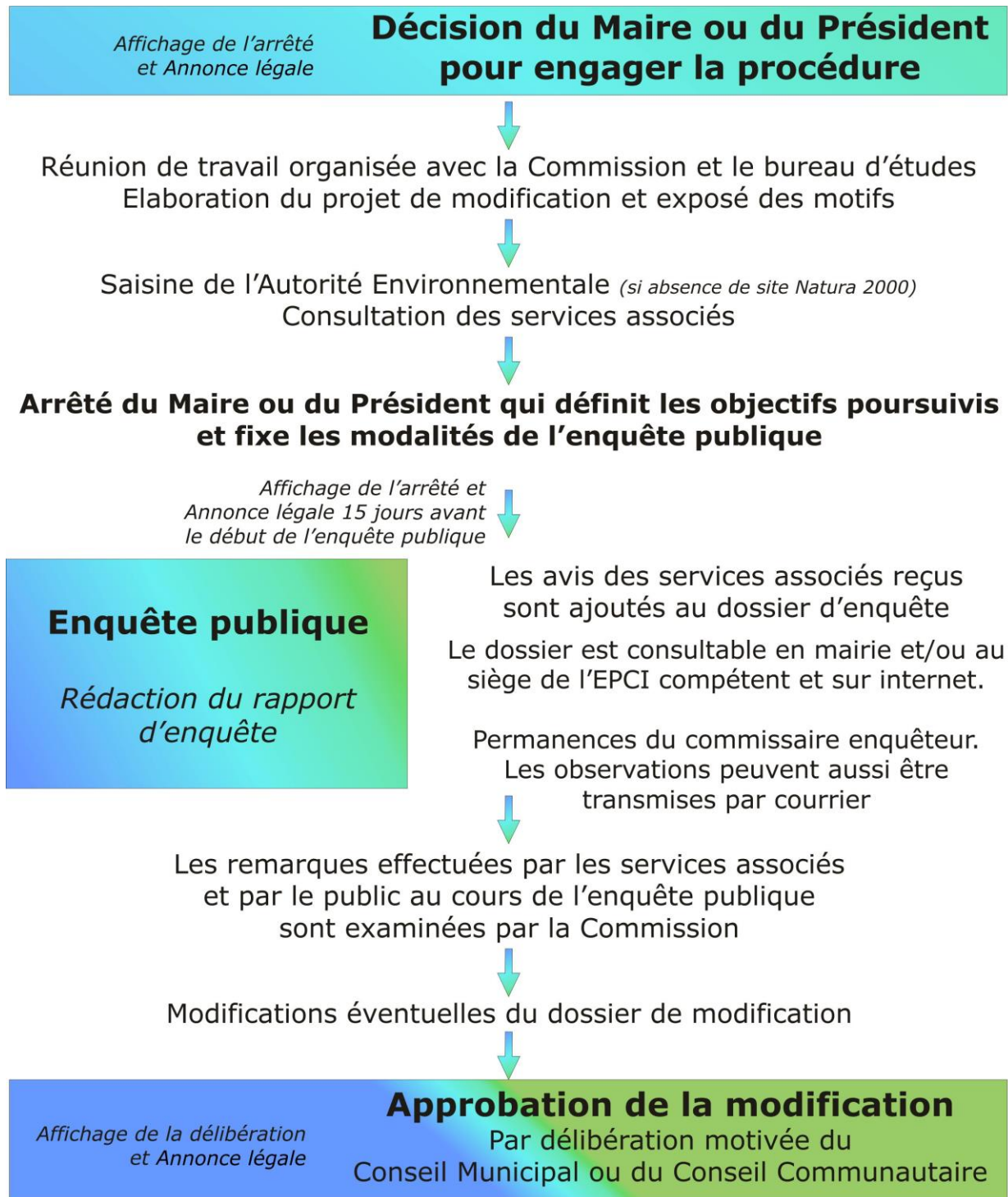
de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».*

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de VILLIERS-SUR-MORIN conduisent à encadrer, voire à réduire les possibilités de construction nouvelle, ce qui soumet la procédure de modification à la réalisation d'une enquête publique.

Dans la pratique, l'opération se traduit par la modification du règlement écrit et du plan de zonage.

C. Étapes de la procédure de modification



2. Justifications de la procédure de modification du PLU de VILLIERS-SUR-MORIN

La municipalité a décidé de lancer une procédure de modification du PLU, afin de :

- Modifier plusieurs emplacements réservés ;
- Faciliter les projets de constructions en assouplissant les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

A. Modifier plusieurs emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été créés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Certains d'entre eux ne semblent plus nécessaires pour la commune et méritent d'être supprimés. Il s'agit des emplacements réservés n°4, 6, 7 et 8. Ils portaient, tous les quatre, sur des aménagements de voirie :

- ER 4 : Élargissement du Chemin du Temple ;
- ER 6 : Élargissement du secteur du Bas du Temple ;
- ER 7 : Élargissement du Chemin Moulin Guillaume ;
- ER 8 : Aire de stationnement et voie d'accès ;

Compte tenu de leurs emprises sur plusieurs propriétés, ils seront difficiles à mettre en œuvre et coûteux pour la collectivité.

L'ER n°8 avait été identifié pour la réalisation d'une aire de stationnement et d'une voie d'accès près du cimetière. Depuis, l'élaboration du PLU, ce terrain a été acheté par la municipalité. Son inscription en emplacement réservé au PLU n'est plus nécessaire.

L'emplacement réservé n°5 est prévu pour l'élargissement du Sentier du Haut du Toit. L'emprise de cet ER n'est pas suffisante ; L'ER 5 sera prolongé le long de la Rue de la Chèvre, sur une largeur similaire (4m).

B. Faciliter les projets de constructions

Diverses corrections sont effectuées dans le règlement compte tenu des incohérences et des

difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en vue de faciliter les projets de constructions :

a) Modifications apportées au règlement des zones d'habitat :

→ **Dispositions relatives aux extensions :**

Les extensions sont encadrées au sein des zones UB et UC. Toutefois, compte tenu de la vocation de ces zones destinées à recevoir de l'habitat, il ne semble pas pertinent de contraindre les extensions. Les dispositions relatives aux extensions aux articles UB1, UB2, UC1 et UC2 sont supprimées.

→ **Accès et voirie :**

Pour éviter toute confusion, les articles 3 des zones urbaines UA, UB et UC sont complétés comme suit :

- Sont explicitement réglementés les accès « véhicules » (à distinguer des accès « piétons »). La largeur de ces accès sera d'au moins 3,5 mètres contre 3 mètres au préalable, pour faciliter les manœuvres et assurer la sécurité des usages et des riverains ;
- Les dispositions concernant les voiries, ne s'appliquent qu'aux voies nouvelles, à créer. Cette précision sera apportée au règlement.

Dans les zones urbaines UA, UB et UC, les voiries nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 mètres (contre 4 mètres en zone UA, 6 mètres en zone UB et 8 mètres en zone UC auparavant), afin d'harmoniser les règles dans les zones d'habitat, tout en garantissant la sécurité.

En zone UB, les accès ne pourront être réalisés que sur une pente limitée à 5% sur les 5 premiers mètres, pour assurer une bonne visibilité et garantir la sécurité des usagers.

→ **Desserte par les réseaux :**

Il est précisé aux articles 4, que les eaux de piscine soient traitées à la parcelle et non déversées dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel afin de garantir le bon fonctionnement des installations de traitement. Cette modification concerne les zones UA, UB, UC et AU.

→ **Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les articles 6 sont adaptés dans les zones UB et AU : Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum, dans le respect de la bande de constructibilité de 30 mètres maintenue, en cohérence avec la morphologie urbaine. Celle-ci est néanmoins précisée ; elle est définie, en zone UB, par rapport aux voies publiques et privées existantes à la date d'approbation de la présente modification.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont assouplies. Le retrait sera d'au moins 4 mètres en zones UB et UC, si la façade comporte des ouvertures et 2,5 mètres dans le cas de murs aveugles. En zone AU, la distance de 4 mètres devra être respectée qu'il y ait ou non des ouvertures orientées sur les propriétés voisines.

→ **Implantations des constructions sur la même propriété :**

Compte tenu des conflits de voisinage récurrents, il est imposé une distance de 6 mètres entre deux habitations, en zones UA et UB (contre 4 mètres au préalable). La distance de 4 mètres est maintenue pour les annexes.

→ **Emprise des constructions :**

Pour faciliter les projets de construction, la règle d'emprise au sol est levée dans le secteur UAa, déjà très dense. La règle actuelle contraint fortement les projets d'aménagement et de développement, au sein de ce secteur caractérisé par ses parcelles assez étroites.

→ **Hauteur des constructions :**

En zone UA, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres. Des dérogations sont possibles dans le cas d'extensions de constructions de hauteur supérieure. Désormais, dans ce cas de figure, les extensions sont autorisées sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur de la construction étendue. Cette précision sera apportée au règlement de la zone.

→ **Aspect extérieur des constructions :**

Les articles 11 relatifs aux aspects extérieurs sont repris dans l'ensemble des zones d'habitat, pour les toitures, les ouvertures et les clôtures :

TOITURES	<ul style="list-style-type: none">- Dans les zones UA, UB et UC, les toitures à plus de 2 pans sont désormais autorisées pour faciliter les projets de constructions ;- Il est également précisé que les tuiles gris anthracite et noire ne sont pas autorisées en zone UA, afin de ne pas porter atteinte au cadre bâti ;- En zone UA, dans le cas de réhabilitation de toiture traditionnelle, celle-ci devra être restaurée à l'identique tant pour les matériaux que pour les couleurs ;- En zones UB et UC, la pente des toits devra être d'au moins 20°, pour éviter les toits terrasses°;- En zone UB, les ouvertures situées sur les toitures devront être alignées sur les ouvertures des étages inférieurs. Les constructions devront être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile (en terre cuite ou non) ou du zinc.
OUVERTURES	<ul style="list-style-type: none">- En zone UA, les menuiseries extérieures pourront être <u>vernies</u>, peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier annexé au règlement. Il est précisé que l'emploi de couleurs vives ou discordantes est interdit, en zone UA. Les menuiseries des constructions anciennes devront respecter le nuancier annexé au règlement, lors de travaux de réhabilitation, de restauration ou d'extension.- En zones UA et UB, les toitures translucides ne sont autorisées que pour couvrir des vérandas et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, afin de préserver le caractère bâti.
CLOTURES	<ul style="list-style-type: none">- Dans les trois zones urbaines UA, UB et UC, les dispositions actuelles imposent que les clôtures soient conçues dans la continuité des façades (ou en légère avancée). Cette disposition est supprimée.

→ **Stationnement :**

Les dispositions relatives au stationnement sont simplifiées, pour les constructions à usage d'habitation. Quel que soit la surface de plancher, le nombre de places à créer sera de deux places par logement² notamment.

Des précisions sont également apportées pour les locaux « poubelle » et le stationnement des vélos.

→ **Espaces libres et plantations :**

Le pourcentage d'espace libre est augmenté passant de 10 à 20% en zone UA, de 20 à 30% en zone UB et de 30 à 40% en zone UC, compte tenu de la morphologie de chacune de ces zones

² Sauf lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. Dans ce cas, seule une place ne pourra être exigée.

et de la nature des sols (retrait/gonflement des sols argileux).

→ **Coefficient d'Occupation des Sols :**

La loi ALUR du 24 mars 2014 ayant supprimé l'application des COS, les articles 14 sont supprimés dans l'ensemble des zones (UA, UB, UC, AU, AUX, A et N).

b) Modifications apportées au règlement de la zone naturelle (N)

En plus de l'article 14, deux autres articles sont modifiés en zone Naturelle : les articles 2 et 7.

→ **Occupations et utilisations du sol soumises sous conditions :**

Les extensions et annexes en zone naturelle demeurent autorisées ; celles-ci seront règlementées par rapport à l'unité foncière afin de permettre les projets liés à une habitation qui serait située dans une autre zone définie au PLU. Les extensions sont limitées à 20% de l'emprise au sol et les annexes devront être situées à moins de 15 mètres de l'habitation principale, dans la limite d'une surface de 20m².

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

En cohérence avec la réduction des articles 7 dans les zones d'habitat, la règle de recul sera d'au moins 4 mètres en cas de murs aveugles ou non.

c) Modifications apportées au règlement de la zone à urbaniser AUx

En plus de l'article 14, l'article 12 concernant les obligations en matière de stationnement est assouplie, au sein de la zone AUx, dédiée à l'accueil de constructions à destination d'activités, en cohérence avec le PDUIF.

3. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de VILLIERS-SUR-MORIN

Les modifications apportées impliquent des ajustements des différents documents du PLU de VILLIERS-SUR-MORIN :

A. Modification du règlement

Les modifications apportées impliquent des ajustements au règlement écrit du PLU (Document n°3 du PLU).

Sont modifiés les articles :

- UA3, UA4, UA8, UA9, UA10, UA11, UA12, UA13, UA14 ;
- UB1, UB2, UB3, UB4, UB6, UB7, UB8, UB11, UB12, UB13, UB14 ;
- UC1, UC2, UC3, UC4, UC7, UC11, UC12, UC13, UC14 ;
- A14 ;
- N2, N7, N14 ;
- AU4, AU6, AU7, AU12, AU14 ;
- AUx12 et AUx14.

Les autres articles du règlement demeurent inchangés.

Les articles 14 relatifs aux Coefficient d'Occupation des Sols sont supprimés dans l'ensemble des zones.

Règlement avant modification	Règlement après modification
-------------------------------------	-------------------------------------

UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
<u>3.1 Accès :</u> 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. 3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par	<u>3.1 Accès :</u> 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. 3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par

<p>plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>3.1.5 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.</p> <p>3.2 Voirie :</p> <p>3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 4 mètres minimum).</p> <p>3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.</p> <p>3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>3.1.5 Les accès « <u>véhicules</u> » aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de <u>3,5 mètres</u> et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.</p> <p>3.2 Voirie à créer :</p> <p>3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 5 mètres minimum).</p> <p>3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.</p> <p>3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>
UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	
<p>4.3- Eaux pluviales :</p> <p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p>	<p>4.3- Eaux pluviales :</p> <p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p>

<p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.</p>	<p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.</p>
UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<p>8.1 La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres mesurés entre les points les plus proches de chaque construction.</p> <p>8.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. <p>8.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 6 mètres mesurés entre les points les plus proches de chaque construction.</p> <p>8.2 Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes isolées.</p> <p>8.3 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>8.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>
UA 9 - L'emprise au sol des constructions	
<p>9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>9.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de</p>	<p>9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>9.2 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>9.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de</p>

<p>plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Dans le secteur UAq</u> : Il n'est pas fixé de règle.</p>
UA 10 - La hauteur maximale des constructions	
<p>10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du sol naturel à l'égout du toit (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures), ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres maximum au faitage.</p> <p>10.2 Des hauteurs plus importantes sont autorisées, dans le cas d'extension de constructions supérieures à 9 mètres, existantes à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>10.3 Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.</p> <p>10.4 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.</p> <p>10.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du sol naturel à l'égout du toit (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures), ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres maximum au faitage.</p> <p>10.2 Des hauteurs plus importantes sont autorisées, dans le cas d'extension de constructions de hauteur supérieure, existantes à la date d'approbation du présent PLU, <u>sans dépasser la hauteur du bâtiment initial.</u></p> <p>10.3 Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.</p> <p>10.4 La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.</p> <p>10.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>
UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (extraits)	
<p><u>11.3 Pour les autres constructions :</u> <u>11.3.2 Toitures</u> 11.3.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception. 11.3.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°. 11.3.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°. 11.3.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas et les abris de piscine. 11.3.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit : - de lucarnes à deux ou à trois pentes, - de verrières,</p>	<p><u>11.3 Pour les autres constructions :</u> <u>11.3.2 Toitures</u> 11.3.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception. 11.3.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter <u>au moins deux pentes</u>, comprises entre 35° et 45°. 11.3.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°. 11.3.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas et les abris de piscine. 11.3.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit : - de lucarnes à deux ou à trois pentes, - de verrières,</p>

<p>- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture, dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.</p> <p>11.3.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.</p> <p>11.3.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)</p> <p>11.3.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.</p> <p>11.3.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>11.3.6 Ouvertures - balcons et ouvrages divers</p> <p>11.3.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.</p> <p>11.3.6.2 Les ouvertures en trapèze ou en triangle sont interdites.</p> <p>11.3.6.3 Les garde-corps doivent être composés d'éléments dans un plan vertical, entre deux lisses hautes et basses.</p> <p>11.3.6.4 Les toitures translucides sont autorisées.</p> <p>11.3.6.5 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.</p> <p>11.3.7 Clôtures et portails</p> <p>11.3.7.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades.</p>	<p>- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture, dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.</p> <p>11.3.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.</p> <p>11.3.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...).</p> <p>Les tuiles gris anthracite et noire ne sont pas autorisées.</p> <p>11.3.2.8 Pour les constructions disposant d'une toiture traditionnelle, en cas de réhabilitation, de restauration, celle-ci devra respectée les mêmes caractéristiques : petites tuiles plates, tuiles mécaniques couleur traditionnelle : ocre brun, rouge brun.</p> <p>11.3.2.9 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.</p> <p>11.3.2.10 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>11.3.6 Ouvertures - balcons et ouvrages divers</p> <p>11.3.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être <u>vernies</u>, peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.</p> <p><u>L'emploi de couleurs vives ou discordantes est interdit.</u></p> <p>11.3.6.2 Pour les constructions anciennes, en cas de réhabilitation ou de restauration ou d'extension, la couleur des menuiseries extérieures devra se conformer au nuancier annexé au présent document.</p> <p>11.3.6.3 Les toitures translucides sont <u>uniquement</u> autorisées, <u>pour les vérandas, non visibles depuis l'espace public.</u></p> <p>11.3.6.4 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.</p> <p>11.3.7 Clôtures et portails</p>
--	--

<p>11.3.7.2 En limite sur rue et en limite séparative, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein (qui suit la pente) percé de portails et/ou de portillons- d'un soubassement surmonté d'une grille,- d'un grillage, doublé par une haie végétale. <p>11.3.7.3 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.</p> <p>11.3.7.4 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.</p> <p>11.3.7.5 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.</p>	<p>11.3.7.1 En limite sur rue et en limite séparative, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein (qui suit la pente) percé de portails et/ou de portillons- d'un soubassement surmonté d'une grille,- d'un grillage, doublé par une haie végétale. <p>11.3.7.2 La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 m.</p> <p>11.3.7.3 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.</p>
UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
<p><u>12.1- Règles générales</u></p> <p>12.1.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.</p> <p>12.1.3 Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.</p> <p>12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- longueur : 5 mètres- largeur : 2,50 mètres <p>et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement et accès compris.</p> <p>12.1.5 En cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit être prévu au sein même de l'unité foncière.</p> <p><u>12.2- Nombre de places de stationnement</u></p>	<p><u>12.1- Règles générales</u></p> <p>12.1.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>12.1.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.</p> <p>12.1.3 Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.</p> <p>12.1.4 Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- longueur : 5 mètres- largeur : 2,50 mètres <p>et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement et accès compris.</p> <p><u>12.2- Nombre de places de stationnement</u></p>

12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation des places de stationnement énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :

Tranche de superficie de plancher	moins de 30 m ²	de 30 m ² à moins de 70 m ²	plus de 70 m ²
nombre de places à créer	1	2	3

12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'État, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.

12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.2.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du volume construit.

12.2.6 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du volume construit.

12.2.7 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.8 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de planchers du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

12.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement (construction nouvelle ou division).

En cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit être prévu au sein même de l'unité foncière.

Pour les logements collectifs, une place visiteur pour cinq logements sera également demandée. Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

12.2.2 : Local poubelle :

Dans le cas de création d'au moins deux logements, des locaux poubelles pourront être exigés, conformément au règlement de collecte des ordures ménagères.

12.2.3 Construction à usage de bureaux

Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.4 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du volume construit.

12.2.5 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du volume construit.

12.2.6 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.2.7 Normes de stationnement des vélos :

Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

<p>13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum <u>10%</u> de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.</p> <p>13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.</p> <p>13.3- Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.</p> <p>13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.</p>	<p>13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum <u>20%</u> de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.</p> <p>13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.</p> <p>13.3- Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.</p> <p>13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.</p>
---	---

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

<p>1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.</p> <p>1.2 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>1.3 Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976 (dépôts de matériaux ou de déchets).</p> <p>1.4 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UB2.1.</p> <p>1.5 Les constructions à destination d'activité artisanale ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2.</p> <p>1.6 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3.</p> <p>1.7 L'extension des constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article UB2.4.</p> <p>1.8 Les constructions à destination d'activité industrielle.</p> <p>1.9 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.</p> <p>1.10 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB 2.6 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux Morin qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- tous travaux, toute occupation et	<p>1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.</p> <p>1.2 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>1.3 Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976 (dépôts de matériaux ou de déchets).</p> <p>1.4 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UB2.1.</p> <p>1.5 Les constructions à destination d'activité artisanale ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2.</p> <p>1.6 Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3.</p> <p>1.7 Les constructions à destination d'activité industrielle.</p> <p>1.8 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.</p> <p>1.9 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB 2.5 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux Morin qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- tous travaux, toute occupation et utilisation
---	--

<p>utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.</p> <ul style="list-style-type: none">- les affouillements, exhaussements- la création de plans d'eau artificiels- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,- le défrichement des landes- l'imperméabilisation des sols- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.	<p>du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.</p> <ul style="list-style-type: none">- les affouillements, exhaussements- la création de plans d'eau artificiels- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,- le défrichement des landes- l'imperméabilisation des sols- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>2.1 Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de plancher n'excède pas 200 m².</p> <p>2.2 Les constructions à destination d'activité artisanale à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².</p> <p>2.3 Les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².</p> <p>2.4 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitat à condition que la surface de plancher n'excèdent pas 150 m² d'extension par unité foncière.</p> <p>2.5 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).</p> <p>2.6 Dans les zones humides telles que décrites au 1.10 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à	<p>2.1 Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de plancher n'excède pas 200 m².</p> <p>2.2 Les constructions à destination d'activité artisanale à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².</p> <p>2.3 Les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².</p> <p>2.4 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).</p> <p>2.5 Dans les zones humides telles que décrites au 1.9 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à

l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)	l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)
UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
<p>3.1 Accès :</p> <p>3.1.1 Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>3.1.5 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.</p>	<p>3.1 Accès :</p> <p>3.1.1 Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>3.1.5 Les accès « véhicules » aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale <u>de 3,5 mètres</u> et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.</p> <p>3.1.7 Les accès devront présenter une pente limitée à 5% sur les 5 premiers mètres.</p>
<p>3.2 Voirie :</p> <p>3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 5 mètres minimum).</p> <p>3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>3.2 Voirie à créer :</p> <p>3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (<u>largeur de 5 mètres minimum</u>).</p> <p>3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>
UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	
4.3- Eaux pluviales :	4.3- Eaux pluviales :

<p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p> <p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.</p>	<p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p> <p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.</p>
---	--

UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

<p>6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.</p> <p>6.2 Les constructions nouvelles devront être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'alignement des voies et emprises publiques ;- avec un retrait minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques. <p>6.3 Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur,</p>	<p>6.1 Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de 30 mètres à partir des voies publiques, et des voies privées existantes à la date d'approbation de la présente procédure.</p> <p>6.2 Les constructions nouvelles devront être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'alignement des voies et emprises publiques ;- avec un retrait minimum de <u>5 mètres</u> de l'emprise publique. <p>6.3 Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, peuvent être implantées au-</p>
---	--

<p>maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.</p> <p>6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.</p>	<p>dela de la bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques.</p> <p>6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.</p>
UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une des deux limites séparatives,- en retrait des limites séparatives. <p>7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles, <p>7.3 Les annexes peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une ou deux limites séparatives,- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. <p>7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une des deux limites séparatives,- en retrait des limites séparatives. <p>7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- un minimum de 4 mètres si cette façade comporte des ouvertures,- un minimum de 2,50 mètres dans le cas de murs aveugles. <p>7.3 Les annexes peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une ou deux limites séparatives,- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. <p>7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>

UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres pour les points les plus proches de chaque construction.

8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 6 mètres mesurés entre les points les plus proches de chaque construction.

8.2 Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes isolées.

8.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.4 La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.3 Pour les autres constructions :

11.3.2 Toitures

11.3.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

11.3.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

11.3.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°.

11.3.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

11.3.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :

- de lucarnes à deux ou à trois pentes,
- de verrières,
- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.

11.3.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.

11.3.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc.

11.3 Pour les autres constructions :

11.3.2 Toitures

11.3.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

11.3.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter au moins deux pans, d'une inclinaison minimale de 20°.

11.3.2.3 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

11.3.2.4 L'éclairage des combles doit provenir soit :

- de lucarnes à deux ou à trois pentes,
- de verrières,
- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture.

Ces ouvertures devront être alignées sur les fenêtres des étages inférieurs.

11.3.2.5 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.

11.3.2.6 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou du zinc.

<p>Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)</p> <p>11.3.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.</p> <p>11.3.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p><u>11.3.6 Ouvertures</u></p> <p>11.3.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement</p> <p>11.3.6.2 Les ouvertures en trapèze ou en triangle sont interdites. Les garde-corps doivent être composés d'éléments dans un plan vertical, entre deux lisses haute et basse.</p> <p>11.3.6.3 Les toitures translucides sont autorisées.</p> <p>11.3.6.4 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.</p> <p><u>11.3.7 Clôtures et portails</u></p> <p>11.3.7.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci.</p> <p>11.3.7.2 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons,- d'un soubassement surmonté d'une grille,- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. <p>11.3.7.3 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou de portillons,- d'une haie doublée ou non d'un grillage,- d'un soubassement surmonté d'une grille,- d'un grillage, doublé ou non d'une haie	<p>Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...).</p> <p>11.3.2.7 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.</p> <p>11.3.2.8 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p><u>11.3.6 Ouvertures</u></p> <p>11.3.6.1 Les menuiseries extérieures, doivent être peintes ou teintées dans la masse suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.</p> <p>11.3.6.2 Les toitures translucides sont <u>uniquement autorisées, pour les vérandas, non visibles depuis l'espace public.</u></p> <p>11.3.6.3 Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.</p> <p><u>11.3.7 Clôtures et portails</u></p> <p>11.3.7.1 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons,- d'un soubassement surmonté d'une grille,- d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. <p>11.3.7.2 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou de portillons,- d'une haie doublée ou non d'un grillage,- d'un soubassement surmonté d'une grille,- d'un grillage, doublé ou non d'une haie
---	---

<p>végétale.</p> <p>11.3.7.4 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.</p> <p>11.3.7.5 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.</p> <p>11.3.7.6 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.</p>	<p>végétale.</p> <p>11.3.7.3 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.</p> <p>11.3.7.4 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.</p> <p>11.3.7.5 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.</p>
---	---

UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

<p>12.2- Nombre de places de stationnement</p> <p><u>12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat</u>, il est exigé la réalisation des places de stationnement énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tranche de superficie de plancher</th> <th>moins de 30 m²</th> <th>de 30 m² à moins de 70 m²</th> <th>plus de 70 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de places à créer</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'État, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant</u>, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.</p> <p><u>12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble</u>, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.</p> <p><u>12.2.4 Pour les constructions à destination de bureau</u>, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale</u>, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.6 Pour les constructions à destination d'entrepôt</u>, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.7 Pour les constructions à destination de commerce</u>, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la</p>	Tranche de superficie de plancher	moins de 30 m ²	de 30 m ² à moins de 70 m ²	plus de 70 m ²	Nombre de places à créer	1	2	3	<p>12.2- Nombre de places de stationnement</p> <p><u>12.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement (construction nouvelle ou division). En cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit être prévu au sein même de l'unité foncière. Pour les logements collectifs, une place visiteur pour cinq logements sera également demandée. Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p> <p><u>12.2.2 : Local poubelle :</u></p> <p>Dans le cas de création d'au moins deux logements, des locaux poubelles pourront être exigés, conformément au règlement de collecte des ordures ménagères.</p> <p><u>12.2.3 Pour les constructions à destination de bureau</u>, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.4 Pour les constructions à destination d'activité artisanale</u>, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.5 Pour les constructions à destination d'entrepôt</u>, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.6 Pour les constructions à destination de commerce</u>, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la</p>
Tranche de superficie de plancher	moins de 30 m ²	de 30 m ² à moins de 70 m ²	plus de 70 m ²						
Nombre de places à créer	1	2	3						

<p>surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.8 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit</u></p> <p><u>12.2.9 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</u></p>	<p>surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.7 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit</u></p> <p><u>12.2.7 Normes de stationnement des vélos :</u> Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m² Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.</p>
<p>UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</p>	
<p>13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 20% de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.</p> <p>13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.</p> <p>13.3 Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.</p> <p>13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.</p>	<p>13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum <u>30% de l'unité foncière</u>, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.</p> <p>13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.</p> <p>13.3 Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.</p> <p>13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.</p>

<p>UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p>	
<p>1.1 Les constructions à destination de commerce,</p> <p>1.2 Les constructions à destination d'artisanat,</p> <p>1.3 Les constructions à destination de bureau.</p> <p>1.4 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.</p> <p>1.5 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.</p> <p>1.6 Les constructions à destination d'entrepôt</p> <p>1.7 Les constructions à destination d'industrie.</p> <p>1.8 L'implantation d'habitations légères et de loisirs.</p> <p>1.9 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>1.10 Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976 (dépôts de matériaux ou de déchets).</p>	<p>1.1 Les constructions à destination de commerce,</p> <p>1.2 Les constructions à destination d'artisanat,</p> <p>1.3 Les constructions à destination de bureau.</p> <p>1.4 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.</p> <p>1.5 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.</p> <p>1.6 Les constructions à destination d'entrepôt</p> <p>1.7 Les constructions à destination d'industrie.</p> <p>1.8 L'implantation d'habitations légères et de loisirs.</p> <p>1.9 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>1.10 Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi sur l'environnement N°76.663 du 19 Juillet 1976 (dépôts de matériaux ou de déchets).</p>

<p>1.11 Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les conditions de l'article UC2.1.</p> <p>1.12 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.</p> <p>1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UC 2.3 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux Morin qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.- les affouillements, exhaussements- la création de plans d'eau artificiels- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,- le défrichement des landes- l'imperméabilisation des sols- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.	<p>1.11 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage.</p> <p>1.12 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UC 2.2 portant atteinte aux zones à enjeux du SAGE des Deux Morin qui ont reportées sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.- les affouillements, exhaussements- la création de plans d'eau artificiels- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,- le défrichement des landes- l'imperméabilisation des sols- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>Sont soumis à condition :</p> <p>2.1 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à destination d'habitat, dans la limite de 10% d'extension de la surface de plancher.</p> <p>2.2 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).</p> <p>2.3 Dans les zones humides telles que décrites au 1.13 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),	<p>Sont soumis à condition :</p> <p>2.1 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).</p> <p>2.2 Dans les zones humides telles que décrites au 1.12 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),

<p>- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)</p>	<p>- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)</p>
<p>UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</p>	
<p>3.1 Accès :</p> <p>3.1.1 Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>3.1.5 Les accès aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.</p>	<p>3.1 Accès :</p> <p>3.1.1 Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>3.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>3.1.4 La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>3.1.5 Les accès « véhicules » aux unités foncières doivent avoir une <u>largeur minimale de 3,5 mètres</u> et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>3.1.6 Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.</p>
<p>3.2 Voirie :</p> <p>3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 8 mètres minimum).</p> <p>3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus</p>	<p>3.2 Voirie à créer :</p> <p>3.2.1 Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (<u>largeur de 5 mètres minimum</u>).</p> <p>3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>3.2.3 Les voies de desserte en impasse de plus</p>

de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	de 15 mètres linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	
<p>4.3- Eaux pluviales :</p> <p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p> <p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.</p>	<p>4.3- Eaux pluviales :</p> <p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p> <p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.</p>
UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles.	<p>7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale.</p> <ul style="list-style-type: none">- un minimum de 4 mètres si cette façade comporte des ouvertures,- un minimum de 2,50 mètres dans le cas de murs aveugles.

<p>7.3 Les annexes peuvent être implantées avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.</p> <p>7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>7.3 Les annexes peuvent être implantées avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.</p> <p>7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>
UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
<p><u>11.2- Pour toutes les constructions :</u></p> <p><u>11.2.2 Toitures</u></p> <p>11.2.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.</p> <p>11.2.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45°.</p> <p>11.2.2.3 Les autres constructions et les annexes peuvent avoir des pentes plus faibles, allant jusqu'à 30°.</p> <p>11.2.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.</p> <p>11.2.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- de lucarnes à deux ou à trois pentes,- de verrières,- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture. <p>11.2.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.</p> <p>11.2.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire</p>	<p><u>11.2- Pour toutes les constructions :</u></p> <p><u>11.2.2 Toitures</u></p> <p>11.2.2.1 Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.</p> <p>11.2.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitat doivent comporter <u>au moins deux pans, d'une inclinaison minimale de 20°.</u></p> <p>11.2.2.3 Les autres constructions et les annexes doivent également présenter des pentes d'une inclinaison minimale de 20°.</p> <p>11.2.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.</p> <p>11.2.2.5 L'éclairage des combles doit provenir soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- de lucarnes à deux ou à trois pentes,- de verrières,- de fenêtres de toit, dans la limite de 3 par pan de toiture dans la limite de 50% du linéaire de la toiture. <p>11.2.2.6 Les toitures des annexes peuvent recevoir une toiture à un seul versant.</p> <p>11.2.2.7 Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile en terre cuite ou du zinc. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire</p>

<p>(chauffage, production d'électricité...)</p> <p>11.3.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.</p> <p>11.2.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p><u>11.2.5 Clôtures et portails</u></p> <p><u>11.2.5.1 Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades, ou en légère avancée par rapport à celles-ci.</u></p> <p>11.2.5.2 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou de portillons, - d'un soubassement surmonté d'une grille, - d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. <p>11.2.5.3 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons, - d'une haie doublée ou non d'un grillage, - d'un soubassement surmonté d'une grille, - d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. <p>11.2.5.4 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.</p> <p>11.2.5.5 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.</p> <p>11.2.5.6 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.</p>	<p>(chauffage, production d'électricité...)</p> <p>11.3.2.8 Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à du zinc ou être végétalisées.</p> <p>11.2.2.9 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p><u>11.2.5 Clôtures et portails</u></p> <p>11.2.5.1 En limite sur rue, les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou de portillons, - d'un soubassement surmonté d'une grille, - d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. <p>11.2.5.2 En limite séparative, les clôtures peuvent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein qui suit la déclivité du terrain, percé de portails et/ou des portillons, - d'une haie doublée ou non d'un grillage, - d'un soubassement surmonté d'une grille, - d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. <p>11.2.5.3 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2 m.</p> <p>11.2.5.4 Si une couverture est prévue au-dessus du portail, elle doit se conformer aux règles ci-dessus s'appliquant aux toitures.</p> <p>11.2.5.5 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.</p>
--	---

UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

<p><u>12.2- Nombre de places de stationnement</u></p> <p><u>12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat</u>, il est exigé la réalisation des places de stationnement énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :</p> <table border="1"> <tr> <td>Tranche de superficie de plancher</td> <td>de moins de 30 m²</td> <td>de 30 m² à moins de 70 m²</td> <td>plus de 70 m²</td> </tr> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	Tranche de superficie de plancher	de moins de 30 m ²	de 30 m ² à moins de 70 m ²	plus de 70 m ²	nombre de places à créer	1	2	3	<p><u>12.2- Nombre de places de stationnement</u></p> <p><u>12.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation</u> :</p> <p>Il doit être créé au moins deux places de stationnement par (construction nouvelle ou division).</p> <p>En cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit être prévu au sien de la même unité foncière.</p> <p>Pour les logements collectifs, une place visiteur</p>
Tranche de superficie de plancher	de moins de 30 m ²	de 30 m ² à moins de 70 m ²	plus de 70 m ²						
nombre de places à créer	1	2	3						

<p><u>12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'État, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.</u></p>	<p>pour cinq logements sera également demandée. Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p>
<p><u>12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.</u></p>	<p><u>12.2.2 : Local poubelle :</u> Dans le cas de création d'au moins deux logements, des locaux poubelles pourront être exigés, conformément au règlement de collecte des ordures ménagères.</p>
<p><u>12.2.4 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</u></p>	<p><u>12.2.3 Normes de stationnement des vélos :</u> Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m² Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.</p>

UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

<p>13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 30% de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.</p>	<p>13.1 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.</p>
<p>13.2 Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.</p>	<p>13.2 Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.</p>
<p>13.3 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.</p>	<p>13.3 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.</p>
<p>13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.</p>	<p>13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.</p>
<p>13.5 Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.</p>	<p>13.5 Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.</p>

N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

<p>2.1 Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole et les extensions, dans un périmètre de moins de 100 mètres des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.</p>	<p>2.1 Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole et les extensions, dans un périmètre de moins de 100 mètres des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.</p>
<p>2.2 Le changement de destination des constructions classées « bâtiments</p>	<p>2.2 Le changement de destination des constructions classées « bâtiments</p>

<p>remarquables » (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), inscrits au plan de zonage, à destination d'habitat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de restauration à condition de s'insérer dans le volume bâti existant à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>2.3 Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole et d'être située en dehors des Espaces Boisés Classés. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante.</p> <p>2.4 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).</p> <p>2.5 Dans les zones humides telles que décrites au 1.10 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)	<p>remarquables » (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), inscrits au plan de zonage, à destination d'habitat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de restauration à condition de s'insérer dans le volume bâti existant à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>2.3 L'extension d'une habitation existante sur la même unité foncière, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.</p> <p>2.4 Les annexes liées à une habitation existante situées sur la même unité foncière, à condition d'être situées à moins de 15 mètres de l'habitation principale, dans la limite d'une surface de 20m².</p> <p>2.5 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRI (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).</p> <p>2.6 Dans les zones humides telles que décrites au 1.10 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)
N7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1 Les constructions à destination d'activité agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites de zones urbaines ou à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives ;- soit à l'alignement des limites séparatives. <p>7.2 Les constructions à destination d'habitat doivent respecter une marge de recul (au point</p>	<p>7.1 Les constructions à destination d'activité agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites de zones urbaines ou à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives ;- soit à l'alignement des limites séparatives. <p>7.2 Les constructions à destination d'habitat doivent respecter une marge de recul (au point</p>

<p>le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles. <p>7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait.</p>	<p>le plus proche de la limite séparative) au moins égale à 4 mètres.</p> <p>7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait.</p>
---	--

AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

<p>4.3- Eaux pluviales :</p> <p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p> <p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau à 1 litre/seconde/hectare, pour une période quinquennale. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Les vidanges des piscines seront dirigées vers le réseau d'eaux usées en cas d'assainissement collectif sous réserve de l'existence de dispositifs de prétraitement susceptibles de ne pas endommager les installations de retraitement des eaux usées.</p>	<p>4.3- Eaux pluviales :</p> <p>4.3.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>4.3.2 Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>4.3.3 Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Il convient de réduire le transfert des macrodéchets vers le milieu naturel via les réseaux d'assainissement, en agissant en amont sur les zones de forts apports et en mettant en place des dispositifs de récupération des macrodéchets (tels que bouches avaloirs sélectives, dégrillages).</p> <p>4.3.4 Les eaux pluviales des constructions nouvelles et des aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau à 1 litre/seconde/hectare, pour une période quinquennale. Dans le cas contraire, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.</p> <p>4.3.5 Chaque construction raccordée au réseau public doit faire l'objet d'un branchement individuel avec une boîte de branchement.</p> <p>4.3.6 Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.</p>
--	---

AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

<p>6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.</p> <p>6.2 Les constructions nouvelles devront être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'alignement des voies et emprises publiques,- avec un retrait minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques. <p>6.3 Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.</p> <p>6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.</p>	<p>6.1 Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.</p> <p>6.2 Les constructions nouvelles devront être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'alignement des voies et emprises publiques,- avec un <u>retrait minimum de 5 mètres</u> des voies et emprises publiques. <p>6.3 Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur, maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques et privées.</p> <p>6.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.</p>
AU7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une des deux limites séparatives,- en retrait des limites séparatives. <p>7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des ouvertures,- un minimum de 4 mètres dans le cas de murs aveugles, <p>7.3 Les annexes peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une ou deux limites séparatives,- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. <p>7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>7.5 Les constructions et installations nécessaires</p>	<p>7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une des deux limites séparatives,- en retrait des limites séparatives. <p>7.2 En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à 4 mètres.</p> <p>7.3 Les annexes peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur une ou deux limites séparatives,- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. <p>7.4 Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>7.5 Les constructions et installations nécessaires</p>

<p>aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>7.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>
--	--

AU12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

<p>12.2- Nombre de places de stationnement</p> <p>12.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement minimum avec des places supplémentaires énumérées en nombre, selon le tableau ci-dessous :</p> <table border="1"> <tr> <td>Tranche de superficie de plancher</td> <td>de 0 m² à 70 m²</td> <td>de 70 m² à 120 m²</td> <td>de 120 m² à plus</td> </tr> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td align="center">2</td> <td align="center">3</td> <td align="center">4</td> </tr> </table> <p>12.2.2 Pour les constructions à destination d'habitat, financées par un prêt aidé de l'État, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il n'est exigé l'aménagement que d'une place de stationnement par logement.</p> <p>12.2.3 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.</p> <p>12.2.4 Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p>12.2.5 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p>12.2.6 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit</p>	Tranche de superficie de plancher	de 0 m ² à 70 m ²	de 70 m ² à 120 m ²	de 120 m ² à plus	nombre de places à créer	2	3	4	<p>12.2- Nombre de places de stationnement</p> <p><u>12.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement (construction nouvelle ou division).</p> <p>En cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit être prévu au sein même de l'unité foncière.</p> <p>Pour les logements collectifs, une place visiteur pour cinq logements sera également demandée.</p> <p>Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p> <p><u>12.2.2 : Local poubelle :</u></p> <p>Dans le cas de création d'au moins deux logements, des locaux poubelles pourront être exigés, conformément au règlement de collecte des ordures ménagères.</p> <p><u>12.2.3 Pour les constructions à destination de bureaux,</u> il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.4 Pour les constructions à destination de commerce,</u> il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.5 Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie,</u> il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p> <p><u>12.2.6 Normes de stationnement des vélos :</u></p> <p>Habitat collectif = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²</p>
Tranche de superficie de plancher	de 0 m ² à 70 m ²	de 70 m ² à 120 m ²	de 120 m ² à plus						
nombre de places à créer	2	3	4						

<p>12.2.7 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.</p>
---	---

AUx12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

<u>12.2- Nombre de places de stationnement</u>	<u>12.2- Nombre de places de stationnement</u>
<p>12.2.1 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70% de la surface de plancher du bâtiment construit.</p>	<p>12.2.1 Construction à usage d'activité et de bureaux. Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP).</p>
<p>12.2.2 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p>	<p>12.2.2 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p>
<p>12.2.3 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p>	<p>12.2.3 Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p>
<p>12.2.4 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p>	<p>12.2.4 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.</p>
<p>12.2.5 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, et de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>12.2.5 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 1,5 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, et de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>

B. Modification du rapport de présentation

Références aux Emplacements réservés

Les références aux emplacements réservés dans le rapport de présentation (pages 117 et 118) doivent être modifiées. Le tableau de présentation de la vocation des emplacements réservés doit être mis à jour :

Tableau AVANT modification
LISTE DES EMBLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Superficie	Destination	Bénéficiaire
1	855 m ²	Élargissement de la rue du Sentier du PRE AUBRY	Commune
2	600 m ²	Agrandissement du cimetière communal	Commune
3	3 985 m ²	Élargissement de la Sente du Bas du Toit	Commune
4	1 525 m ²	Élargissement du Chemin du TEMPLE	Commune
5	4 185 m ²	Élargissement du Sentier du Haut du Toit	Commune
6	625 m ²	Élargissement du secteur Bas du Temple	Commune
7	440 m ²	Élargissement du Chemin MOULIN GUILLAUME	Commune
8	1 365 m ²	Aire de stationnement et voie d'accès	Commune
9	150 m ²	Élargissement du carrefour Rue FERDINAND LAURENT / Rue ALLAIN-RENAULT	Commune
10	140 m ²	Élargissement du carrefour Côte de DAINVILLE / Rue FERDINAND LAURENT	Commune
11	280 m ²	Élargissement du carrefour Rue du PETIT MORCERF / Sente dite des COUDRETS	Commune
12	425 m ²	Élargissement de la VC n°2, Grande Rue CORMESSON	Commune
13	680 m ²	Élargissement du CR d'ISANGÉARD	Commune

Tableau APRES modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Superficie	Destination	Bénéficiaire
1	855 m ²	Élargissement de la rue du Sentier du PRE AUBRY	Commune
2	600 m ²	Agrandissement du cimetière communal	Commune
3	3 985 m ²	Élargissement de la Sente du Bas du Toit	Commune
4		<i>Emplacement réservé supprimé par la modification</i>	
5	4 790 m ²	Élargissement du Sentier du Haut du Toit	Commune
6		<i>Emplacement réservé supprimé par la modification</i>	
7		<i>Emplacement réservé supprimé par la modification</i>	
8		<i>Emplacement réservé supprimé par la modification</i>	
9	150 m ²	Élargissement du carrefour Rue FERDINAND LAURENT / Rue ALLAIN-RENAULT	Commune
10	140 m ²	Élargissement du carrefour Côte de DAINVILLE / Rue FERDINAND LAURENT	Commune
11	280 m ²	Élargissement du carrefour Rue du PETIT MORCERF / Sente dite des COUDRETS	Commune
12	425 m ²	Élargissement de la VC n°2, Grande Rue CORMESSON	Commune
13	680 m ²	Élargissement du CR d'ISANGÉARD	Commune

C. Modification du plan de zonage

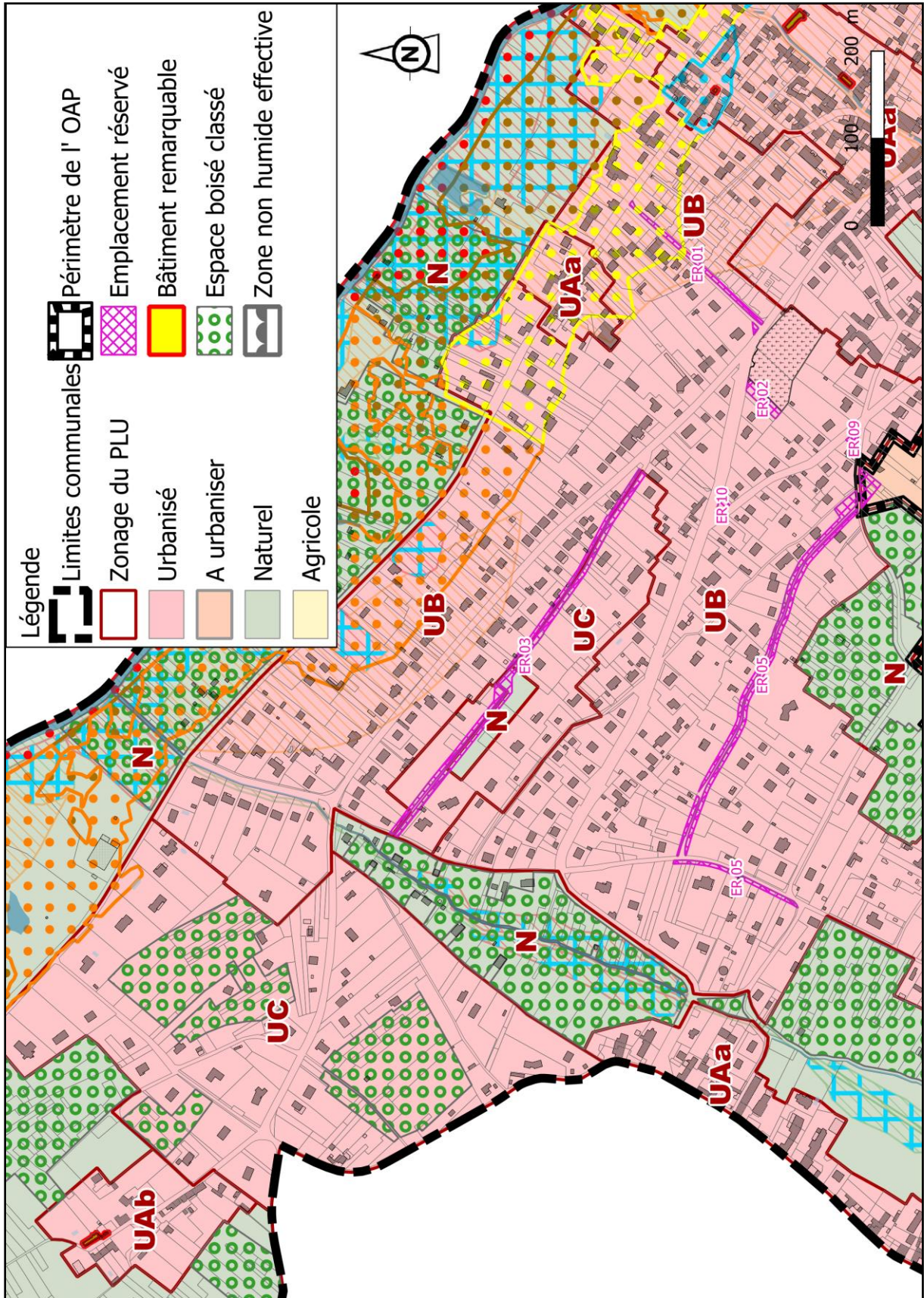
Les plans de zonage sont modifiés pour tenir compte :

- De la suppression des emplacements réservés 4, 6, 7 et 8 ;
- Et de l'extension de l'emplacement réservé n°5 ;

Le tableau des emplacements réservés doit également être mis à jour.

Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.

Plan de zonage après modification (extrait)



Modification du **Plan Local d'Urbanisme**
Commune de **VILLIERS-SUR-MORIN**

4. Incidences de la modification du PLU de VILLIERS-SUR-MORIN sur l'environnement

Le PLU approuvé en 2017 n'a fait l'objet d'aucune évaluation environnementale. Le PADD ayant été débattu le 29 août 2012, l'élaboration du PLU n'a fait l'objet d'aucune évaluation environnementale, ni de demande d'examen au cas par cas³.

Les ajustements règlementaires prévus dans le cadre de la modification n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur le milieu naturel.

Suite à un arrêt du Conseil d'État du 19 juillet 2017, les modifications de PLU doivent faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts négatifs sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) est consultée dans ce cadre.

Dans son avis du 11/03/2021, la MRAE a pris la décision de ne pas soumettre la modification du PLU de Villiers-sur-Morin à évaluation environnementale.

A. Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.

Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS) et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites répartis sur 65 115 hectares soit 11% du territoire départemental.

³ Le décret du 23/08/2012 exempte toute élaboration de PLU, de demande d'examen de cas par cas en ce qui concerne l'évaluation environnementale, si le PADD a été débattu avant le 01/02/2013.

B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches des limites communales de VILLIERS-SUR-MORIN sont :

- La ZPS des Boucles de la Marne, à 3,5km, au Nord ;
- Le SIC de l'Hyères de sa source à Chaumes-en-Brie, au Sud-Est, à 7,4km ;
- Le SIC du Bois de Vaires-sur-Marne, à plus de 14km, à l'Ouest ;
- Le SIC du Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin, à 19,5km, à l'Est ;

Présentation des sites Natura 2000 les plus proches

→ La ZPS des Boucles de la Marne

Ce site concerne 27 communes traversées par la Marne.

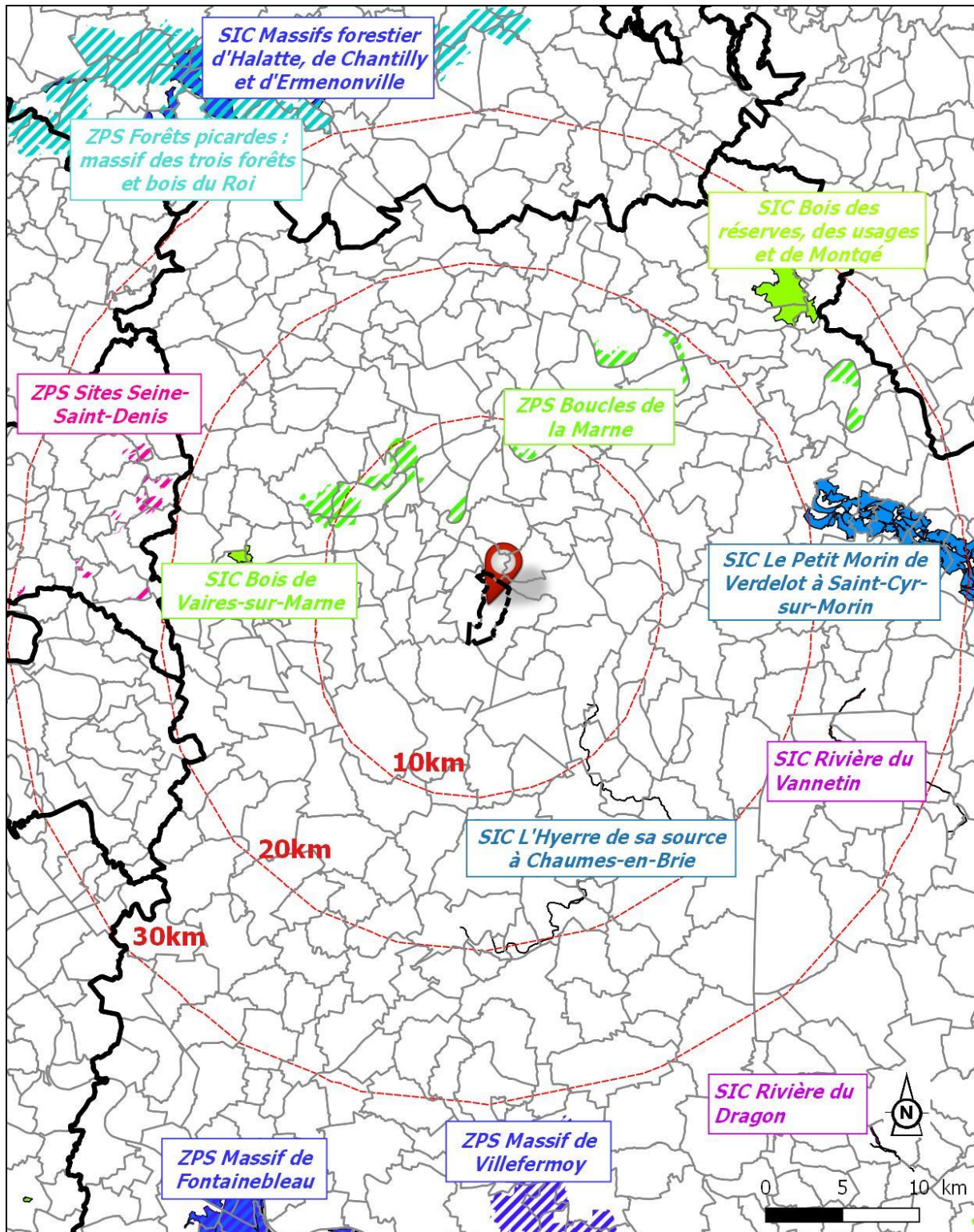
Cette ZPS accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux (252), qui y trouve une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d'Oedicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau.

L'intérêt de la zone d'étude réside également dans son attractivité hivernale. En effet, les zones humides qui composent une grande part de l'espace, permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, le périmètre proposé en ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de "Ramsar".

Le site est dispersé en 9 entités le long de la Marne. Le site le plus proche se situe sur la commune d'Isles-lès-Villenoy, au Nord du territoire communal.

Site Natura 2000 autour de la commune de VILLIERS-SUR-MORIN



Modification du **Plan Local d'Urbanisme**
Commune de **VILLIERS-SUR-MORIN**

→ **Le SIC de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie**

L'Yerres traverse le plateau calcaire de Brie qu'elle entaille profondément. Le débit moyen de la rivière est de 15 à 30 m³/s, mais celle-ci a un régime torrentiel et les débits peuvent atteindre jusqu'à 130m³/s à sa confluence en période de crue. Le site concerne un tronçon de rivière dont les eaux sont de bonne qualité. Il héberge une faune piscicole et une végétation aquatique devenues rares en Ile-de-France.

L'Yerre doit être préservée d'éventuelles pollutions ou modifications du régime hydraulique.

Le site concerne la commune de Guérard, à 7km des limites communales.

C. Menaces sur l'environnement

Rappelons que la modification du PLU de VILLIERS-SUR-MORIN porte sur :

- La modification de plusieurs emplacements réservés ;
- La modification de différents articles du Plan Local d'Urbanisme, pour faciliter les projets de construction, principalement au sein des zones d'habitat.

Compte tenu de la nature et de l'importance des corrections apportées au PLU, la modification du PLU de VILLIERS-SUR-MORIN n'aura aucun impact sur les sites Natura 2000, ni sur l'environnement proche, pour les raisons suivantes :

- La procédure de modification s'inscrit dans le PADD défendu par les élus lors de l'élaboration du PLU, dans le respect du code de l'urbanisme ;
- La modification concerne essentiellement du règlement, dont principalement en zone urbaine déjà constructible ou à urbaniser. Les dispositions applicables en zones agricole et naturelle ne sont impactées qu'à la marge (suppression des articles relatifs au COS).
- Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne renforceront pas davantage l'urbanisation que ne le permet déjà le document en vigueur. À noter que les extensions et annexes autorisées en zone Naturelle sont très encadrées ; celles-ci ne sont autorisées que sur la même unité qu'une habitation existante ;
- La modification ne conduit à la destruction d'aucun milieu naturel ;

- La modification ne touche aucun espace boisé ;
- Si des zones humides à enjeu sont identifiées sur le territoire, elles ne sont pas impactées par la présente modification.

La modification du PLU n'aura aucun impact direct, ni indirect sur les espèces et les habitats qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 ; ces milieux ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.

Cette modification ne présente aucune incidence négative sur les thématiques environnementales.