

---

# Plan Local d'Urbanisme

---

Pièce n°5 : Règlement écrit

## COMMUNE DE LA ROCHETTE

Département de la Seine-et-Marne



Arrêt en date du :

Approbation en date du :



# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	1
ZONES URBAINES .....	4
1. ZONE UA.....	6
2. ZONE UB .....	18
3. ZONE UC .....	31
4. ZONE UE .....	44
5. ZONE UX.....	53
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	64
ANNEXES .....	72
1. DEFINITION / LEXIQUE.....	73
2. NUANCIER.....	76
3. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	78
4. ELEMENTS A PRESERVER ET PRESCRIPTIONS .....	80



# **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article 1 : Champs d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de La Rochette.

## **Article 2 : Division du territoire en zone**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines et zones naturelles.

## **Article 3 : Autres dispositions**

Le PLU identifie également :

- Des éléments architecturaux et naturels repérés sur les documents graphiques pour leur intérêt patrimonial, paysager et naturel.

Les éléments architecturaux identifiés ne peuvent être détruits et doivent conserver leurs caractéristiques en cas de rénovation.

Les plantations et espaces verts identifiés sont à préserver. Leur abatage n'est autorisé qu'en cas de maladie ou d'état remettant en cause la sécurité sur l'espace public. Dans ce cas, les individus abattus devront être remplacés.

- Des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques.

## **Article 4 : Dispositions diverses**

1. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments végétaux et/ou architecturaux à protéger identifiés sur les documents graphiques sont soumises à déclaration préalable.

2. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.

3. La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zones affectées d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique présente dans le rapport de présentation.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

4. Dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.

5. Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, lac, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

### **Article 5 : Adaptations mineures**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ZONES URBAINES**

---



# **1. ZONE UA**

---

La zone UA correspond au secteur ancien de la commune. Les constructions incluses dans cette zone sont principalement localisées de part et d'autre de la rue de la forêt et de la rue de l'église. Un secteur UAh est créé, au sein duquel ne sont autorisées que les activités en lien avec la vocation équestre du site.

## **Isolation acoustique**

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

---

*Usages de sols, destinations de constructions et  
natures d'activité*

---

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

**Article 1. Interdictions et autorisations**

	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Ua	Uah
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

<b>Types</b>	<b>Ua</b>	<b>Uah</b>
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,		
le stationnement de caravanes isolées,		
les carrières.		

**Article 2. Conditions d'autorisation**

❖ **Constructions**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

**Artisanat, commerce de détail et bureau:**

A condition que :

- Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- La surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup>,

***Dans le secteur UAh :***

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement (gardiennage) des activités équestres.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.

---

### *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

---

## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 4. Hauteur des constructions**

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
  1. La hauteur des bâtiments est règlementée sur le plan n°4.3. Le nombre de niveaux ne peut pas dépasser R+1+C.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

## **Article 5. Implantations des constructions**

### **❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 25 m comptée à partir de l'alignement.
2. Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à l'alignement.

### **❖ Par rapport aux limites séparatives :**

3. Les constructions doivent respecter une marge minimale de recul de 3 mètres
4. Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à l'alignement ou à 1m minimum.
5. L'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, implanté sur la limite séparative commune sur la parcelle voisine.
6. L'extension d'un bâtiment existant est autorisée avec les mêmes marges de recul que celles du bâtiment existant, lorsque celui-ci est en bon état.
7. Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m<sup>2</sup> et de ne pas être accolés les uns aux autres.

### **❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins égale à 3,50 mètres.

### **Exception dans l'ensemble de la zone**

9. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. **Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.**
2. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
3. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
4. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
5. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.
6. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

### **Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

1. Concernant les matériaux traditionnels ainsi que le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

#### **❖ Toitures et couvertures**

2. Les toitures seront couvertes soit par :
  - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli, petit moule, 60 unités au m<sup>2</sup>,
  - de l'ardoise naturelle,
  - de chaume,
3. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
4. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
5. En outre, les toitures simple pente peuvent être autorisées pour les appentis ou les petites toitures en façade.
6. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux

photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

7. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse, transparents ou translucides.
8. L'éclairage éventuel des combles sera assuré :
  - soit par des ouvertures en lucarne,
  - soit par des ouvertures en châssis de toit.
9. Les ouvertures en châssis de toit sont interdites sur le versant de la toiture donnant sur la voie de desserte principale.
10. La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

#### ❖ **Bâtiments/parements extérieurs**

11. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
12. Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.
13. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.
14. Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses-briques ou fausses-pierres sont interdites.
15. Les ouvertures seront à dominante verticale. En cas de construction nouvelle, elles comporteront des volets battants ou des volets roulants dont le coffre sera invisible depuis l'extérieur. En cas de construction existante, elles comporteront des volets battants ou des volets roulants dont le coffre pourra être visible depuis l'extérieur.
16. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.
17. La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.
18. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

#### **Article 7. Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 2 m.
2. En façade sur rue les clôtures seront constituées :
  - soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive,

- soit par un mur en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière...)
- 3. Les éventuels enduits et peintures des murets doivent être de la même couleur que celle de la façade de la construction principale.
- 4. La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.
- 5. En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :
  - soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
  - soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
- 6. L'installation de dispositifs occultant sera autorisée au droit de la maison jusqu'au fond du terrain avec l'accord du voisin. La partie située devant devra être végétalisée.
- 7. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

## **Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.
2. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager).
3. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
4. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
5. Tout projet de construction et d'opération d'aménagement devra réserver au minimum 30% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

## **Chapitre 6. Stationnement**

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

### **Article 9. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

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

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

#### **a. Pour les véhicules motorisés**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements.

##### **Construction à usage de bureaux :**

- Dans un rayon de 500m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

##### **Construction à usage de commerce et activités de services:**

- Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

#### **b. Pour les vélos**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé à minima 0,75m<sup>2</sup> de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de stationnement (pour l'ensemble de l'opération).

##### **Construction à usage de bureaux :**

- Il sera créée une superficie dédiée de 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération avec un minimum de 1,5m<sup>2</sup>.

##### **Construction à usage de commerce et d'activités de services:**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial avec un parc de stationnement :
  - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
  - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
  - Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.

##### **Construction à usage d'industrie :**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés

Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Construction à usage d'équipements publics:**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les bâtiments accueillant un établissement de spectacles cinématographique avec un parc de stationnement :
    - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
    - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
    - Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.
3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
4. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 10. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Article 11. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
  - largeur minimum de chaussée : 5m
  - largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,...) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

## **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

### **Article 12. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **Article 13. Assainissement**

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

### **Article 14. Eaux pluviales**

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

### **Article 15. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **Article 16. Déchets urbains**

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)
2. En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

## **2. ZONE UB**

---

La zone UB regroupe plusieurs secteurs à vocation d'habitat urbanisés sous forme d'habitat collectif et à des secteurs spécifiques de la commune qui se distinguent soit par leur vocation (zones d'équipements) soit par leur forme urbaine (cœur de ville, château).

La zone UB est partagée en 6 secteurs distincts :

- Le secteur UB à dominante « logements collectifs », présentant une architecture spécifique ;
- Le secteur UBa est spécifique au château et à son parc ;
- Le secteur UBb correspond au cœur de ville (polarité commerciale) ;
- Le secteur UBd correspond essentiellement aux équipements et à l'hébergement hôtelier, déjà présents et répartis sur 2 sites ;
- Le secteur UBe correspond au secteur situé en limite Nord-Ouest de la commune et qui jouxte la commune de Dammarie les Lys et de Melun ;
- Le secteur UBs correspond aux terrains de sports situés au sud du village ainsi que les terrains de tennis.

### **Isolation acoustique**

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

### **PPRI**

Cette zone est concernée par les zones rouges, jaunes foncés et grises du PPRI de la Vallée de la Seine.

De plus la zone est concernée par un secteur identifié au règlement graphique et soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, au sein duquel les changements de destination vers de l'« Artisanat et commerce de détail », de la « Restauration » ou de l'« Hébergement hôtelier et touristique » sont interdits.

---

*Usages de sols, destinations de constructions et  
natures d'activité*

---

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

**Article 1. Interdictions et autorisations**

	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	UB	UBa	UBb	UBd1	UBd2	UBe	UBs
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<b>Habitation</b>	Logement	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé sous condition
	Hébergement	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Autorisé	Autorisé
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

## ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Types	Dans toute la zone
le stationnement de caravanes isolées,	
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,	
les carrières.	

## Article 2. Conditions d'autorisation

### ❖ Constructions

- De manière générale, les garages, s'ils constituent une annexes de la construction principale autorisée.

### Logement

#### UBd et UBs :

Les constructions à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles respectent les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

#### UBa :

Les logements à condition qu'ils fassent partie d'une réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

### Hébergement

#### UBd2 :

Les constructions à condition d'être liées à la vocation d'enseignement ou d'accueil de travailleurs.

### Artisanat et commerce de détail

Les activités à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

En secteur UBd, les réhabilitations et extension de bâtiments existants ayant cette destination à la date d'approbation du présent PLU.

### Restauration

Les constructions à condition de ne pas se trouver dans le secteur soumis à OAP

### Hébergement hôtelier et touristique

Les constructions à condition de ne pas se trouver dans le secteur soumis à OAP.

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

L'extension des équipements publics existants dans la limite de 10% de la surface de plancher.

## ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.

---

### *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

---

## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 4. Hauteur des constructions**

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
  1. La hauteur des bâtiments est règlementée sur le plan n°4.3.  
Cette hauteur peut être rehaussée d'1 m maximum en cas de création d'éléments de modénature.
  2. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
    - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
    - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
    - la réhabilitation d'un immeuble existant, pour permettre la construction d'un comble au-dessus d'une toiture terrasse existante.

### **Article 5. Implantations des constructions**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

- ❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

#### Dans l'ensemble de la zone

1. Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD606 et de 8 mètres par rapport aux voies ferrées.
3. Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
4. Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD606 et de la voie ferrée.
5. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Dans le secteur UBb :

6. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des bureaux peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### Dans les secteurs UBd et UBs :

7. Recul obligatoire de 75 mètres minimum le long de la RD 606, fixé sur le document graphique, au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

#### Exception dans l'ensemble de la zone

8. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **❖ Par rapport aux limites séparatives :**

#### Dans l'ensemble de la zone :

9. Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure de limite séparative.
10. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.
11. Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m<sup>2</sup> et de ne pas être accolés les uns aux autres.

#### Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBb et UBs:

12. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
13. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4m minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.

Dans le secteur UBb :

14. Les constructions doivent être implantées :
  - soit en retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives,
  - soit sur limites séparatives latérales et en retrait par rapport aux autres limites séparatives.
15. Dans le cas d'un retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4m minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.

Dans le secteur UBs :

16. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Exception dans l'ensemble de la zone

17. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

18. La distance entre deux constructions sur une même propriété ne sera pas inférieure à :
  - 8m si les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies servant à éclairer des pièces affectées à l'habitation ou au travail,
  - 4m si les parties de façades en vis-à-vis sont aveugles

Exception dans l'ensemble de la zone

19. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
4. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique

5. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

## **Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Toitures et couvertures**

1. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
2. Les constructions doivent comporter obligatoirement :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

#### Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBs :

- soit un toit à la mansarde.

#### Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa:

- soit d'une toiture-terrasse.

3. Les toitures seront couvertes soit par :
  - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli, petit moule, minimum 20 unités au m<sup>2</sup>
  - de l'ardoise naturelle,
  - des éléments en cuivre ou en zinc pour les toits à la Mansarde.
4. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèses transparentes ou translucides.
5. L'éclairage éventuel des combles sera assuré :
  - soit par des ouvertures en lucarne,
  - soit par des ouvertures en châssis de toit.
6. Les ouvertures en châssis de toit sont interdites sur le versant de la toiture donnant sur la voie de desserte principale.
7. La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

### **❖ Bâtiments/parements extérieurs**

8. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
9. Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.

10. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.
11. Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses-briques ou fausses-pierres sont interdites.
12. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

❖ **Vérandas**

13. La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.
14. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

**Article 7. Caractéristiques des clôtures**

Dans les secteurs UB et UBb :

1. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:
  - soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive,
  - soit par des haies vives adossées ou non à un grillage avec ou sans muret de fondation, d'une hauteur minimale de 0,10m.

Dans le secteur UBa

2. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:
  - soit par une grille ferronnée avec ou sans mur bahut en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière (0,10 mètres minimum)
  - soit par un mur en pierres apparente d'aspect local (grès, meulière...)

Dans le secteur UBd

3. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:
  - par une grille ferronnée avec ou sans mur bahut en pierres apparentes d'aspect local ou de même couleur que la façade de la construction principale.
4. La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.
5. En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :
  - soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
  - soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
  - soit par une haie vive.
6. L'installation de dispositifs occultant sera autorisée au droit de la maison jusqu'au fond du terrain avec l'accord du voisin. La partie située devant devra être végétalisée.

Dispositions diverses

7. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.

8. En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif  
Il n'est pas fixé de règles.

## **Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.

Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa :

2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

4. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues), doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
5. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
6. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **Chapitre 6. Stationnement**

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

### **Article 9. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

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

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

#### **a. Pour les véhicules motorisés**

##### En général :

###### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé au moins 2,25 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte (y compris place visiteur).

###### **Construction à usage de bureaux :**

- Dans un rayon de 500m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

###### **Construction à usage de commerce et activités de services:**

- Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

###### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

- Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre.

##### Dans le secteur UBb :

###### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements.

###### **Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel et les hébergements :**

- Il sera créé une place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences seniors...)

##### Dans le secteur UBe :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

#### **b. Pour les vélos**

###### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé à minima 0,75m<sup>2</sup> de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de stationnement (pour l'ensemble de l'opération).

###### **Construction à usage de bureaux :**

- Il sera créée une superficie dédiée de 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération avec un minimum de 1,5m<sup>2</sup>.

#### **Construction à usage de commerce et d'activités de services:**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial avec un parc de stationnement :
  - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
  - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
  - Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.

#### **Construction à usage d'industrie :**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Construction à usage d'équipements publics:**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires, il sera créé au minimum 1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves dans les écoles primaires, et au minimum 1 place de stationnement pour 3 à 5 élèves dans les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur.
- Pour les bâtiments accueillant un établissement de spectacle cinématographique avec un parc de stationnement :
  - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
  - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
  - Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 10. Accès**

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

2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Article 11. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
  - largeur minimum de chaussée : 5m
  - largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,...) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

## **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

### **Article 12. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **Article 13. Assainissement**

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

#### **Article 14. Eaux pluviales**

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

#### **Article 15. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **Article 16. Déchets urbains**

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)
2. En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

### **3. ZONE UC**

---

La zone UC regroupe les zones d'habitat pavillonnaires.

La zone UC est partagée en quatre secteurs distincts :

- Le secteur UCa correspond au quartier de l'Ermitage et de la rue Gustave Courbet. Ces ensembles pavillonnaires se localisent dans le prolongement du tissu urbain de Melun,
- Le secteur UCb correspond aux extensions récentes réalisées autour du village, sous formes pavillonnaires.
- Le secteur UCc correspond à l'avenue Jean Cocteau, qui se distingue clairement au sein du tissu urbain par sa densité très faible.
- Le secteur UCd correspond à La Feuilleraie, zone des bords de Seine, qui se caractérise par la présence de constructions au style anglo-normand.

#### **Isolation acoustique**

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

#### **PPRI**

La zone est concernée par les zones rouge et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

De plus la zone est concernée par un secteur identifié au règlement graphique et soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, au sein duquel les changements de destination vers de l'« Artisanat et commerce de détail », de la « Restauration » ou de l' « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdits.

---

## *Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité*

---

### **Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

#### **Article 1. Interdictions et autorisations**

	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit

#### ❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	UCa	UCb	UCc	UCd
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
<b>Habitation</b>	Logement				
	Hébergement				
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Autres équipements recevant du public				
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Types	Dans toute la zone
le stationnement de caravanes isolées,	
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,	
les carrières.	

## Article 2. Conditions d'autorisation

### ❖ Constructions

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

De manière générale, les garages, s'ils constituent une annexes de la construction principale autorisée.

Les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants interdits à l'article UC1.

### Les bureaux :

A condition que :

- Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- La surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup>,

### Artisanat et commerce de détail

Les activités à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation :  
Blanchisserie, Nettoyage à sec.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.

---

### *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

---

## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

### **Article 4. Hauteur des constructions**

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
  1. Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
  2. La hauteur des bâtiments est règlementée sur le plan n°4.3.  
Cette hauteur peut être rehaussée d'1 m maximum en cas de création d'éléments de modénature.
  3. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
    - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
    - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
    - la réhabilitation d'un immeuble existant, pour permettre la construction d'un comble au-dessus d'une toiture terrasse existante.

### **Article 5. Implantations des constructions**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

#### **❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Dans les secteurs UCa, UCb :

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement de la RD606 et de 8m par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le secteur UCc :

3. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 8m par rapport à l'alignement avec l'avenue Jean Cocteau et l'avenue de Seine. Par rapport aux autres voies, les constructions respecteront un recul de 4m minimum.

Dans le secteur UCd :

4. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone :

5. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
6. A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD 606 et de l'emprise de la voie ferrée.

**❖ Par rapport aux limites séparatives :**

Dans les secteurs UCa, UCc et UCd :

7. Pour les constructions principales, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette marge pourra être réduite à 3 mètres minimum, s'il s'agit d'une façade aveugle.
8. Dans le secteur UCd, pour les annexes, la marge de reculement sera de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UCb :

9. Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.
10. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent observer un recul minimum de 4m, qui pourra être ramené à 3m s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans l'ensemble de la zone :

11. Pour les constructions isolées de moins de 20m<sup>2</sup> (annexes), l'implantation peut se faire soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 1 mètre.
12. A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés en bordure de limite séparative.

13. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
14. Les pavés de verre ou châssis fixes translucides, ne sont pas considérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m<sup>2</sup> et de ne pas être accolés les uns aux autres.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

15. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins être égale à 3,50 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

16. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. **Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.**
2. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
3. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
4. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
5. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.
6. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

## **Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

1. Concernant les matériaux traditionnels ainsi que le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

### **❖ Toitures et couvertures**

2. Les combles et toitures devront présenter une unité de conception.
3. Les constructions doivent comporter obligatoirement :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.
- Soit un toit terrasse,

#### Dans les secteurs UCa et UCd :

- soit un toit à la mansarde.

4. Les toitures seront couvertes soit par :
  - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule, minimum 20 unités au m<sup>2</sup>,
  - des tuiles mécaniques mais pas en béton,
  - des ardoises naturelles dans les secteurs UCa et UCd.
5. En outre, les toitures simple pente peuvent être autorisées pour les appentis ou les petites toitures en façade.
6. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles précédentes. Pour les vérandas, la pente sera supérieure à 10° et les matériaux utilisés seront du type produits verriers ou de synthèse, transparents ou translucides.
7. L'éclairage éventuel des combles sera assuré :
  - soit par des ouvertures en lucarne,
  - soit par des ouvertures en châssis de toit.
8. Les ouvertures en châssis de toit sont interdites sur le versant de la toiture donnant sur la voie de desserte principale.
9. La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

### **❖ Bâtiments/parements extérieurs**

10. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non, de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
11. Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierre sans enduit ni peinture.
12. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

13. Le choix de la couleur des enduits et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

❖ **Vérandas**

14. La construction de vérandas est interdite sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie de desserte.

15. Le pignon visible depuis la voie de desserte doit être de même nature que la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte.

**Article 7. Caractéristiques des clôtures**

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

1. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:
  - soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage, doublée éventuellement d'une haie vive,
  - soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
2. Pour les constructions de la zone UCa, situées Avenue de Seine et le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant.
3. Pour les constructions de la zone UCb dont les entrées se trouvent rue de la forêt, les clôtures pourront être identiques à celles autorisées dans la zone UA. Par ailleurs, en zone UCb, pour les constructions dont les clôtures donnent sur le Chemin des Vignes, les murs en pierre, d'une hauteur de 2 m maximum, pourront être autorisés.

Dans le secteur UCd

4. En façade sur rue, la hauteur des clôtures sera limitée à 2m. Les clôtures seront constituées:
  - soit par un mur en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière...)
  - soit par des lisses normandes doublées éventuellement d'une haie vive.
5. La réfection partielle des clôtures existantes pourra être autorisée à l'identique. Les murs existants en pierre devront être conservés et entretenus.

Dans l'ensemble de la zone

6. En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à deux mètres. Les clôtures seront constituées :
  - soit par un muret de 0,50m de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive,
  - soit par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive,
  - soit par une haie vive.
7. L'installation de dispositifs occultant sera autorisée au droit de la maison jusqu'au fond du terrain avec l'accord du voisin. La partie située devant devra être végétalisée.

## **Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### **EMPRISE AU SOL**

##### **Dans les secteurs UCa, UCb :**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

##### **Dans le secteur UCc :**

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

##### **Dans le secteur UCd :**

3. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

#### **ESPACES PAYSAGES A PROTEGER**

4. Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
5. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
6. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.
7. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

8. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues), doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
9. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
10. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **Chapitre 6. Stationnement**

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

### **Article 9. Stationnement**

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

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

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

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

#### **a. Pour les véhicules motorisés**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont au moins une sera couverte et une place « visiteur » par logement à partir de deux logements. Cependant les secteurs couverts par des OAP (pièce n°3 figuré sur plan de zonage) n'ont pas d'obligation en termes de place « visiteur ».

##### **Construction à usage de bureaux :**

- Dans un rayon de 500m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

##### **Construction à usage de commerce et activités de services:**

- Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

##### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

- Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre.

#### **b. Pour les vélos**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé à minima 0,75m<sup>2</sup> de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de stationnement (pour l'ensemble de l'opération).

##### **Construction à usage de bureaux :**

- Il sera créée une superficie dédiée de 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération avec un minimum de 1,5m<sup>2</sup>.

##### **Construction à usage de commerce et d'activités de services:**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial avec un parc de stationnement :
  - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
  - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.

- Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.

#### **Construction à usage d'industrie :**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Construction à usage d'équipements publics:**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les bâtiments accueillant un établissement de spectacle cinématographique avec un parc de stationnement :
  - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
  - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
  - Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.
- 3. Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 10. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Article 11. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
  - largeur minimum de chaussée : 5m
  - largeur minimum d'emprise : 8m

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3 m et 5 m pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 25 mètres ou desservant au plus 5 logements

3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,...) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

## **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

### **Article 12. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **Article 13. Assainissement**

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
3. Toutefois en l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées devront être redirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et l'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
4. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de prétraitement.

### **Article 14. Eaux pluviales**

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.

3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

#### **Article 15. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **Article 16. Déchets urbains**

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)
2. En cas d'habitat collectif, il s'agira de containers enterrés. En cas d'impossibilité technique, les locaux devront être couverts et non visibles depuis la rue.

## **4. ZONE UE**

---

La zone UE est destinée aux activités de camping.

La zone est concernée par les zones rouge et marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

---

# *Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité*

---

## **Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

### **Article 1. Interdictions et autorisations**

Sont interdits dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés,
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Sont interdits dans la zone marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés.
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

### **Article 2. Conditions d'autorisation**

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles respectent les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- les installations et travaux divers, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone et de respecter les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

## **Seuls sont admis dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :**

*Pour les biens et activités existants :*

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une cure et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m<sup>2</sup>.
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31-12-1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7-01-1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

*Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :*

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak...)
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ; sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron.
- Les infrastructures de transport terrestre.

## **Seuls sont admis dans la zone marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :**

*Pour les biens et activités existants :*

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une cure et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m<sup>2</sup>.

- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires.
  - Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents.
  - Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
  - Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 12 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 01 1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.
- Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :*
- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf si l'équilibre remblais-déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone.
  - Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu aquatique naturel.
  - Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
  - Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport, sont également autorisés les logements de gardiennage.
  - Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron
  - Les infrastructures de transport terrestre.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

---

*Caractéristiques urbaine, architecturale,  
environnementale et paysagère*

---

## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Article 4. Hauteur des constructions**

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.

- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

1. La hauteur des bâtiments est règlementée sur le plan n°4.3.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

**Article 5. Implantations des constructions**

**❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter avec une marge de recul de 5m minimum.
2. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2m minimum.

**❖ Par rapport aux limites séparatives :**

3. Les constructions doivent respecter une marge minimale de recul de 10 mètres
4. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum.

**❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

5. La distance entre deux constructions sur une même propriété ne sera pas inférieure à :
  - 8m si les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies,
  - 4m si les parties de façades en vis-à-vis sont aveugles

**Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

**Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

**DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
4. Les équipements techniques seront implantés à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique.
5. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
6. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Toitures et couvertures**

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les constructions peuvent présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.
3. Les toitures seront couvertes soit par :
  - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule, minimum 20 unités au m<sup>2</sup>,
  - des tuiles mécaniques mais pas en béton,
  - des ardoises naturelles.

### **❖ Bâtiments/parements extérieurs**

4. Les différents murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit.
6. Le choix des couleurs des façades devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

## **Article 7. Caractéristiques des clôtures**

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures formeront des bandes composées de surfaces unies (haies, maçonnerie, grilles ou grillages ...). Les piliers intermédiaires ou les montants verticaux sont interdits.
3. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres.
4. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles doublé d'une haie vive.
5. L'emploi de plaques béton préfabriquées est interdit.

6. Dans les zones soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent respecter les règles fixées par le PPRi.

## **Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
2. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150m<sup>2</sup> de cette surface.
3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
4. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
5. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **Chapitre 6. Stationnement**

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

### **Article 9. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.  
Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres,
  - largeur : 2,50 mètres,
  - dégagement : 6 mètres.

#### **a. Pour les véhicules motorisés**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé deux places de stationnement par logement.

**Construction à usage de bureaux :**

- Dans un rayon de 500m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

**b. Pour les vélos**

**Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé à minima 0,75m<sup>2</sup> de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de stationnement (pour l'ensemble de l'opération).

3. Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.

**Construction à usage de commerce, d'industrie et d'activités de services:**

- Il sera créé au minimum 1 place pour 10 employés et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m<sup>2</sup>.

**Construction à usage d'équipements publics:**

- Il sera créé au minimum 1 place pour 10 employés et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

**Article 10. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)

### **Article 11. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,...) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

## **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

### **Article 12. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### **Article 13. Assainissement**

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

### **Article 14. Eaux pluviales**

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

### **Article 15. Autres réseaux**

3. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **Article 16. Déchets urbains**

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)

## **5. ZONE UX**

---

La zone UX correspond aux parties du territoire dédiées aux activités.

La zone se divise en deux secteurs :

- Le secteur UXa correspond à l'emprise des activités situées à l'Ouest de la voie ferrée, à proximité des zones d'habitat.
- Le secteur UXb correspond aux zones d'activités situées dans les emprises ferroviaires au-delà.

### **Isolation acoustique**

Le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Les habitations comprises dans les périmètres induits par ce classement doivent respecter les obligations d'isolation acoustique (Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), disponibles en annexe du PLU.

### **PPRI**

La zone est concernée par les zones jaune clair et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

---

## *Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité*

---

### **Article 1. Interdictions et autorisations**

	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit

#### ❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Uxa	Uxb
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Types	Dans toute la zone
le stationnement de caravanes isolées,	
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,	
les carrières.	

## Article 2. Conditions d'autorisation

### ❖ Constructions

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

De manière générale, les garages, s'ils constituent une annexe de la construction principale autorisée.

### Les logements :

Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage de l'activité présente sur la même unité foncière.

### Les commerces et les bureaux :

A condition que :

- Les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- La surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup>,

### Artisanat et commerce de détail

Les activités à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation :  
Blanchisserie, Nettoyage à sec.

## Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

### Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.

---

# *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

---

## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

### **Article 4. Hauteur des constructions**

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
  1. La hauteur des bâtiments est règlementée sur le plan n°4.3.
  2. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
    - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
    - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,

### **Article 5. Implantations des constructions**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

#### **❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

##### Dans l'ensemble de la zone :

1. Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques à condition qu'ils soient parfaitement intégrés aux clôtures.
2. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

##### Dans le secteur UXa :

3. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

##### Dans le secteur UXb :

4. Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

##### Exception dans l'ensemble de la zone

5. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### ❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

##### Dans l'ensemble de la zone :

6. L'implantation sur les limites séparatives est admise :
  - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà existant sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,
  - lorsqu'il s'agit de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, ainsi que des constructions isolées ne comportant ni atelier de fabrication ni stockage et dont la hauteur est limitée à 4m.
  - dans le cas d'extension ou d'aménagement, l'extension projetée se situant en prolongement des façades du bâtiment existant implanté sur la limite séparative.
7. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

##### Dans le secteur UXa :

8. Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 8m par rapport aux limites séparatives.

##### Dans le secteur UXb :

9. Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.

##### Exception dans l'ensemble de la zone

10. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### ❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

11. La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

##### Exception dans l'ensemble de la zone

12. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

1. Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
2. A ce titre, toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).

3. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
4. Les équipements techniques seront implantés ~~de préférence~~ à l'arrière de la construction sauf impossibilité technique
5. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

## **Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

### **❖ Toitures et couvertures**

1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
2. Les constructions peuvent présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.

#### Dans le secteur UXa :

3. Les toitures seront couvertes soit par :
  - des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule,
  - des tuiles mécaniques mais pas en béton,
4. La réfection des toitures pourra être réalisée à l'identique.

#### Dans le secteur UXb :

5. La couverture des bâtiments industriels sera réalisée en bardage métallique, bac acier ou toiture terrasse.

### **❖ Bâtiments/parements extérieurs**

6. Les différents murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
7. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit.
8. Le choix de la couleur des façades et des menuiseries devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

## **Article 7. Caractéristiques des clôtures**

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures formeront des bandes composées de surfaces unies (haies, maçonnerie, grilles ou grillages ...). Les piliers intermédiaires ou les montants verticaux sont interdits.
3. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres.
4. Les clôtures seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive avec ou sans mur bahut de même couleur que la façade de la construction principale.

5. L'emploi de plaques béton préfabriquées est interdit.
7. Dans les zones soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent respecter les règles fixées par le PPRI.

#### Dispositions diverses

6. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
7. En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes

## **Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### OBLIGATION DE PLANTER

3. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150m<sup>2</sup> de cette surface.
4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **Chapitre 6. Stationnement**

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

### **Article 9. Stationnement**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
3. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

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

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

#### **a. Pour les véhicules motorisés**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé deux places de stationnement par logement.

##### **Construction à usage de bureaux :**

- Dans un rayon de 500m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à usage de bureaux.
- Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

##### **Construction à usage de commerce :**

- Il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

##### **Construction à usage d'entrepôts :**

- Il sera aménagé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à usage d'entrepôts.

##### **Constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales :**

- Il sera aménagé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à usage d'entrepôts.

##### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

- Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre.

##### **Construction à usage de restaurant :**

- Il doit être aménagé 4 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

##### **Construction à usage d'hébergement :**

- Il sera créé une place de stationnement par chambre.

#### **b. Pour les vélos**

##### **Construction à usage d'habitation :**

- Il sera créé à minima 0,75m<sup>2</sup> de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> de stationnement (pour l'ensemble de l'opération).

##### **Construction à usage de bureaux :**

- Il sera créée une superficie dédiée de 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération avec un minimum de 1,5m<sup>2</sup>.

##### **Construction à usage de commerce et d'activités de services:**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés

Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m<sup>2</sup>.

- Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial avec un parc de stationnement :
  - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
  - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
  - Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.

**Construction à usage d'industrie :**

- Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés  
Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés  
Il sera créé au minimum 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Construction à usage d'équipements publics:**

- Il sera créé au minimum 1,5 place pour 10 employés et 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Pour les établissements scolaires, il sera créé au minimum 1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves dans les écoles primaires, et au minimum 1 place de stationnement pour 3 à 5 élèves dans les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur.
  
- Pour les bâtiments accueillant un établissement de spectacles cinématographique avec un parc de stationnement :
  - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
  - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
  - Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.

4. Une aire de stationnement pour les deux roues devra être aménagée aux abords de toute nouvelle construction à usage d'activités.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 10. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
3. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Article 11. Voirie**

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :
  - largeur minimum de chaussée : 6m
  - largeur minimum d'emprise : 10m
3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,...) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

#### **Article 12. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **Article 13. Assainissement**

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
3. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles est soumis à une obligation de prétraitement.

#### **Article 14. Eaux pluviales**

1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
2. L'infiltration doit être à la parcelle. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation et avoir lieu de préférence vers le milieu naturel.
3. En cas de rejet des excédents vers le milieu naturel, les effluents seront traités, à l'aide de techniques alternative en priorité.

#### **Article 15. Autres réseaux**

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **Article 16. Déchets urbains**

1. Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (abris poubelles)

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

La zone N concerne les espaces naturels du territoire.

Trois secteurs sont définis dans le cadre de la zone N :

- Le secteur Nh, situé en lisière de la forêt.
- Le secteur Nr, sur le site du Rocheton.
- Le secteur Nzh, correspondant aux zones humides identifiées en enveloppe d'alerte de classe 2.

La zone est concernée par les zones jaune foncé et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

La zone est concernée par la présence d'enveloppe d'alerte « zone humide » de classe 2.

---

*Usages de sols, destinations de constructions et  
natures d'activité*

---

## **Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols**

### **Article 1. Interdictions et autorisations**

	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit

#### ❖ **Constructions**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>N</b>	<b>Nh</b>	<b>Nr</b>	<b>Nzh</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
<b>Habitation</b>	Logement				
	Hébergement				
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Autres équipements recevant du public				
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				

### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Types	N	Nh	Nr	Nzh
les terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,				
le stationnement de caravanes isolées,				
les carrières.				

### Article 2. Conditions d'autorisation

#### ❖ Constructions

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

#### *Dans le secteur Nh*

- les installations légères et démontables n'ayant ni usage d'habitat, de commerces, de bureaux, d'entrepôt ou d'activités et à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre.

#### *Dans le secteur Nr :*

- aménagement et extension des constructions existantes, à usage d'hébergement hôtelier ou non, dans une limite de 20% de la surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

#### ❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité de service compatible et cohérente avec la proximité immédiate d'habitation : Blanchisserie, Nettoyage à sec.

## **Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale**

1. Sans objet.

---

### *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

---

## **Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions**

### **Article 4. Hauteur des constructions**

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
  1. La hauteur des bâtiments est règlementée sur le plan n°4.3.
  2. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
    - les constructions ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
    - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
    - la réhabilitation d'un immeuble existant, pour permettre la construction d'un comble au-dessus d'une toiture terrasse existante.

### **Article 5. Implantations des constructions**

#### **❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
2. L'implantation de toute construction ou installation est interdite dans une bande de 75m, matérialisée au plan de zonage, de part et d'autre de l'axe de la RD606.
3. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêts publics,
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.

4. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **❖ Par rapport aux limites séparatives**

5. Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul de 10m minimum par rapport aux limites séparatives.
6. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

#### Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

7. La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 4 mètres.

#### Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 6. Dispositions d'ordre général**

1. Sans objet.

### **Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes**

1. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.
2. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.
3. La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes sera autorisée à l'identique. Les clôtures auront une hauteur totale maximum de 2 mètres.

### **Article 8. Caractéristiques des Clôtures**

1. Sans objet.

## **Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**

1. Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

2. Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **ESPACES PAYSAGES A PROTEGER**

3. Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
4. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
5. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.
6. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

7. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues), doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.
8. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.
9. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **Chapitre 6. Stationnement**

En plus des normes énoncées ci-dessous, chaque construction doit prévoir des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs.

### **Article 10. Stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

---

## *Equipements et réseaux*

---

### **Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées**

#### **Article 11. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.
2. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. La création d'accès nouveaux à partir de la RD 606 est interdite.

#### **Article 12. Voirie**

1. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordure,...) puissent tourner, conformément à la réglementation en vigueur.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Chapitre 8. Desserte par les réseaux**

#### **Article 13. Alimentation en eau potable**

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

#### **Article 14. Assainissement**

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
2. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
1. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

### **Article 15. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
2. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers ledit réseau.
3. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
4. Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté doit faire l'objet d'une limitation.

### **Article 16. Autres réseaux**

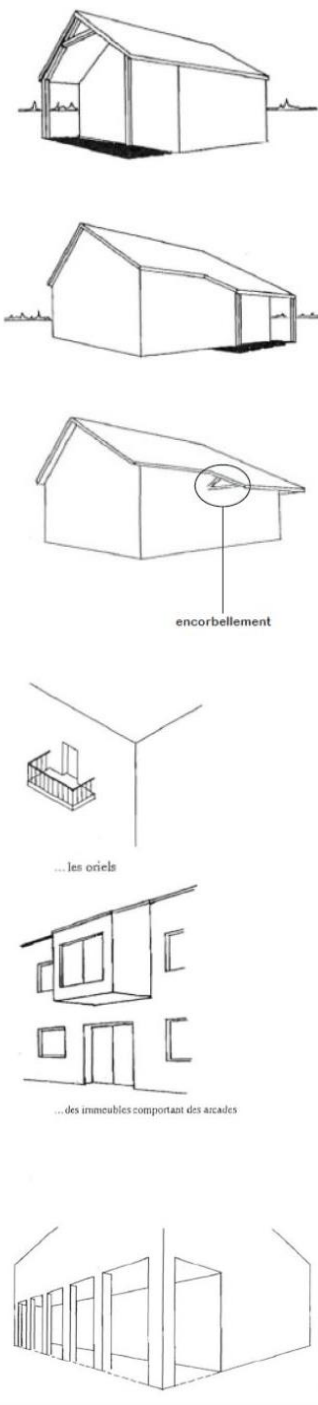
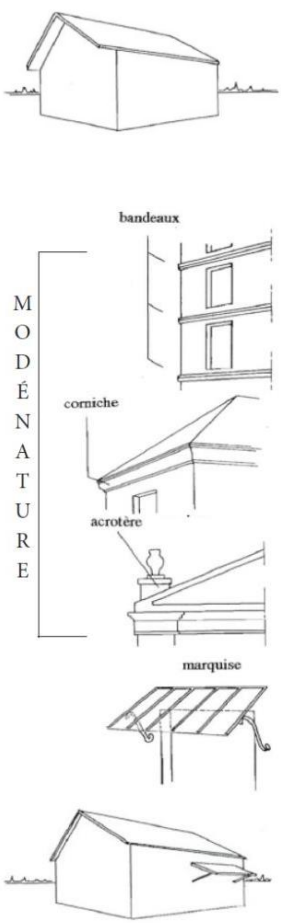
1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

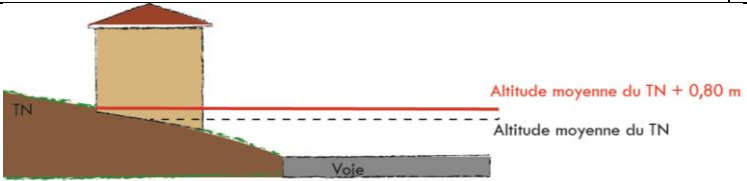
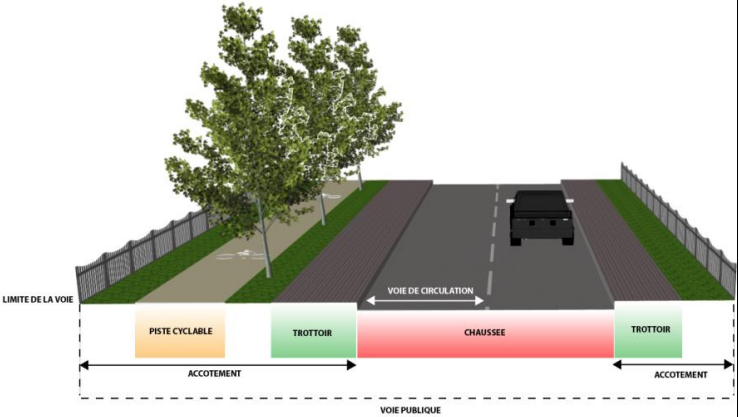
## **ANNEXES**

---

# 1. DEFINITION / LEXIQUE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	<b>Dimensions :</b> 2,5 mètres de hauteur maximum
ACTIVITE FORESTIERE	activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc....	
ANNEXES	Bâtiment ou construction détaché de la construction principale, et qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	<b>Garage, piscine, dépendance,...).</b>
BATIMENT PRINCIPAL	bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
BATIMENT CHAUSSEE	Toute construction destinée à servir d'abri et/ou à isoler La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
COURS D'EAU	Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
EMPRISE AU SOL :	<p>L'emprise au sol, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (<u>R.420-1</u> du code de l'urbanisme). Par ailleurs, <b>les terrasses</b> sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont <b>pas de plain-pied</b> par rapport au terrain une fois les travaux achevés.</p> <p>Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol.</p> <p>Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas d'<b>élévation significative par rapport au sol</b> et sont dépourvues de <b>fondations profondes</b> Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du terrain.</p>	

	Inclus dans l'emprise au sol	Exclus de l'emprise au sol	
		 <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">MODERNATURE</p>	
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".		
LIMITE SEPARATIVE	ligne qui sépare deux unités foncières contiguës		
LIMITE DE LA VOIE :	<p>a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.</p> <p>b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé</p>		

	ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.	
NIVEAU MOYEN DU SOL		
OPERATION D'AMENAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
TERRAIN	unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.	
TROTTOIR	partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	
VOIE PUBLIQUE	 <p>Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre.</p> <p>La voie publique est donc l'espace bordé par les limites de terrains privés</p>	Cf. définitions : - chaussée - trottoir - voie de circulation
VOIE DE CIRCULATION	subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules	Cf. définitions : - chaussée

## 2. NUANCIER

---

Les lasures



Les bleus grisés



**FACADES  
ENDUITS ET LASURES**

Les jaunes/oranges



**SOUBASSEMENTS**



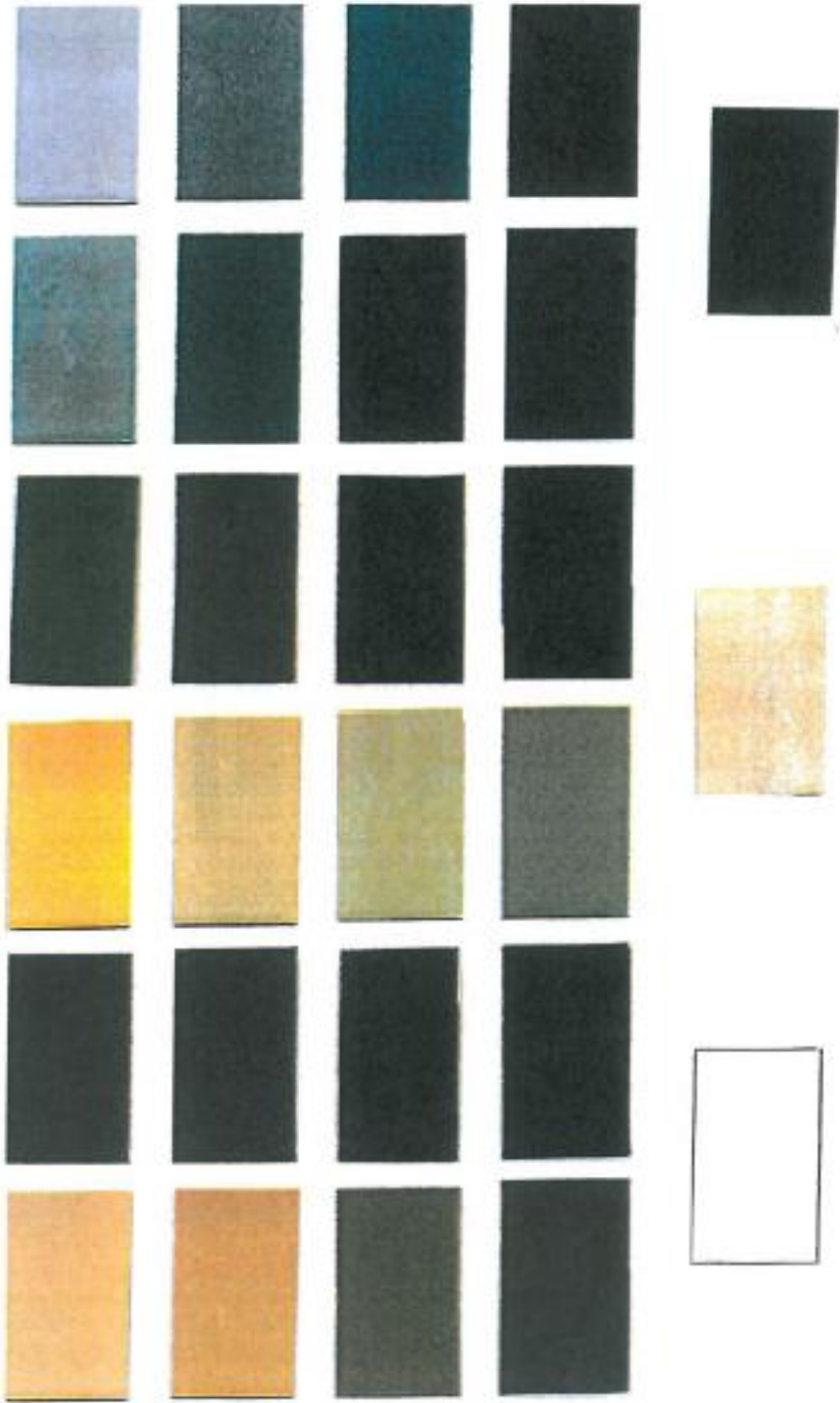
Les roses



Les neutres



**MENUISERIES ET FERONNERIES**  
**FENETRES, VOILETS, PORTES, PORTAILS, LASURES**






### **3. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**





---

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Comprend notamment</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement	les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend

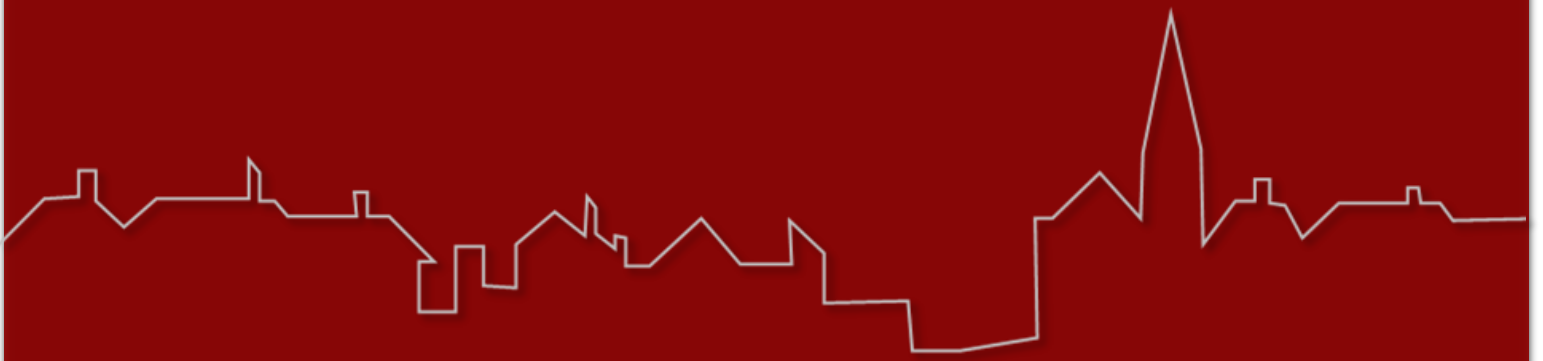
	publiques ou assimilés	notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Autres équipements recevant du public	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	es constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 4. ELEMENTS A PRESERVER ET PRESCRIPTIONS

N°	Eléments	photos	Prescriptions
1	La petite Rochette		<p>Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.</p>
2	Le Castel Trianon		<p>Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.</p>
3 et 4	La Feuilleraie		<p>Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.</p>
5	La Maison Raulin		<p>Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.</p>
6	Bâtiment central de l'entreprise Beauvallet		<p>Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.</p>
7	Maison « Clair-bois »		<p>Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.</p>

			Parc arboré à conserver.
8	L'église Notre-Dame		Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
9	Parc rue Henri Matisse		Parc arboré à conserver.
10	Parc rue Troyon		Parc arboré à conserver.
11			Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.
12			Maintien des caractéristiques architecturales, des éléments de modénature.





**C.D.H.U**  
**Conseil Développement Habitat Urbanisme**  
11, rue Georges Pargéas – 10000 TROYES