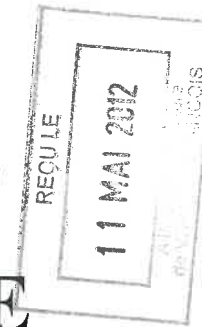


COMMUNE DE MAROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT D'URBANISME

MODIFICATION N°3

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 01 juillet 2005

Mis à jour par arrêté municipal n°416 du : 21 décembre 2005

Modification n° 1 : délibération du conseil municipal du : 6 juillet 2006

Modification n°2 : délibération du conseil municipal du : 29 sept 2008

Modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du : 11 AVR. 2012



Le Maire,

Evelyns PIOMBINI

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p8
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	p 8
	CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	p 15
	CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	p 21
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p27
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	p 27
	CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU	p 36
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p39
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p 39
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p44
	CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p 44

T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R 122-22.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé :

1. Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 et suivants du code de l'Urbanisme).
2. La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-14) ;
 - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R 443-1 à R 443-16).
 - a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
 - b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R444-1 à R 444-4).

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

Zone UD ;

Zone UI avec un secteur UIt ;

Zone UM ;

2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant par les lettres AU, elles sont regroupées au

titre III du présent règlement et comprennent :

Zone I AU , réparties en secteurs I AUh , I AUi et I AUt ;

Zone II AU ;

3. Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle représenté par la lettre A, elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :

Zone A ;

4. Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle représenté par la lettre N, elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprennent :

Zone N avec 2 sous-secteur Ni et Ns ;

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 article 4 , les règles et servitudes définies par un P.O.S. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Cette zone concerne la partie agglomérée de la commune de MAROLLES , répartie de part et d' autre de la Route Départementale n° 396 .
(Ancienne Route Nationale n° 4)

Elle est destinée en priorité aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de service, de bureaux.

ARTICLE UD1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone UD
- Les silos agricoles
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, ou si cette dernière est implantées sur la parcelle qui accueille la résidence principale de son utilisateur
- Les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux électriques ;

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal n°2011-11-12 en date du 3 novembre 2011 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions comprises dans le secteur de protection contre le bruit , figurant sur le plan , à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24 Juillet 2001 . (Voir arrêtés joints en annexe)

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

-Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité , en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

- Les voies en impasse, desservant jusqu'à 3 logements, doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres .

- Toutes voies nouvelles en impasse, desservant plus de 3 logements, doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres et comporter dans

leur partie terminale une plate-forme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément .

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement - Eaux Usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3) Assainissement -Eaux Pluviales

Pas de contrainte particulière. Cependant la priorité sera donnée à l'infiltration sur la parcelle , afin d'éviter la surcharge du réseau .

4) La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée.

- soit en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en

est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

- Dans la mesure où la non application de cette règle n'occasionne aucune gêne, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :
 - les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade, **sous réserve qu'elle n'aggrave pas le caractère de non-conformité initiale**

- Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

- Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes fixées précédemment.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative

- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

- **Dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante non-conforme aux dispositions du présent article, dès l'instant où ces adaptations n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité par rapport à règles énoncées ci-dessus.**

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes fixées précédemment.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.**

- **Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à 6 m.**

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m²
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
- Cette disposition ne s'applique pas
 - aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².
 - aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits.
- Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.
- La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain.
- Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.
- Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains .

- Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est pros crit
- Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes
- Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques
- Les dispositifs de rétention des eaux pluviales
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la réduction des Gaz à Effet de Serre (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées,...)

1) Revêtements

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Toute les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

2) Clôtures :

- Lorsqu' une clôture est établie à l'alignement, **ou en limite d'emprise** elle doit être constituée soit :
 - par un grillage doublé d'une haie
 - par des grilles
 - par un muret n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie
 - par un mur de 1,20 mètres de hauteur maximale, ou de la même hauteur que les clôtures voisines si celles-ci sont constituées par des murs.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts constituant les murs ou murets de clôture.
- La conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, ainsi que leur reconstruction, sont vivement recommandés .

Par ailleurs, au sein du périmètre du lotissement « André DUC » :

- Le niveau minimum du rez-de-chaussée sera de 0,20 m au-dessus de l'axe de la chaussée ; le niveau maximum sera de 0,80 m.
- Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement ; stationnement devant être assuré en dehors des voies publiques, hormis, pour la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ou une seule place est exigible par logement construit.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Cette zone concerne la zone d'activités destinées à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux , de service ou encore de Bureaux.

L'aménagement de cette zone, notamment le long de la déviation de VITRY LE FRANCOIS, branche Est, (Route Nationale n°4), est soumise à des règles déterminées dans le cadre d'une étude spécifique dite " Etude d'Entrée de Ville " qui fait l'objet d'un Document Annexe.

Cette zone comprend un secteur UIt , zone à réglementation très restrictive , classée en zone urbaine dans le règlement précédent , mais Insuffisamment desservie par les réseaux actuels.

Dans le cadre des risques technologiques, cette zone est frappée par un périmètre d'isolement de 250 mètres et 600 mètres , résultant de l'Entreprise HYDRO AGRI France , sise Zone Industrielle sur le territoire de la commune riveraine de VITRY LE FRANCOIS .

ARTICLE UI1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- selon la directive SEVESO concernant le site de l'Entreprise HYDRO AGRI France (commune de Vitry Le François) :
 - dans le périmètre de 250 mètres : Interdiction de constructions appartenant à des tiers en dehors des établissements industriels à faible taux de main d'œuvre.
 - dans le périmètre de 600 mètres : Interdiction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public à l'exception de ceux de la 5 ème catégorie.
- Les silos agricoles collectifs ;
- Les affouillements et exhaussement de sol ;
- Les exploitations de carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;

- Les terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes visé aux articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

en complément pour la zone UIt :

- Les constructions à usage industriel ;
- Toutes constructions ou extensions à usage d'habitation y compris celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiées dans cette zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Toute reconstruction après sinistre.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- A l'exception de la zone UIt , les installations classées pour la protection de l'environnement , quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises , à condition qu'elles n'entraînent , pour le voisinage aucune incommodité et , en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux , aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens .
- A l'exception de la zone UIt , les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage , à la surveillance ou à la direction des établissements édifiées dans cette zone , à raison d'une seule construction par installation .
- Dans le secteur de protection contre le bruit figurant sur le plan, les constructions à usage de gardiennage, de bureau, de services, d'hôtellerie, de restauration, à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24 Juillet 2001.
(Voir arrêtés joints en annexe)

ARTICLE UI 3 ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

- Les accès sur les voies de desserte doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ;
- Le nombre d'accès sur les voies de desserte peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres ;
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant .

2) Assainissement - Eaux Usées

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales ;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux

dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;

- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3) Assainissement -Eaux Pluviales

Toute construction, installation ou aménagement de surface qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant, sous réserve de la capacité de celui-ci .

ARTICLE UI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne devant pas être inférieure à 10 mètres.

- Ce recul peut être réduit à 6 mètres pour les constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette réglementation

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette réglementation

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80 % de la superficie de la parcelle.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout des toits.
- Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.
- La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

- Les Clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de desserte ouvertes à la circulation et correspondre aux besoins des constructions, installations et activités autorisées dans la zone .
- Il est exigé au minimum :
 - un emplacement pour 3 emplois ;
 - un emplacement de véhicule industriel pour toute parcelle comprise entre 2000 m² et 5000 m² ;
 - deux emplacements de véhicule industriel pour toute parcelle supérieure à 5000 m² ;
 - pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement au minimum par logement .

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tous les espaces libres en bordure de voie doivent être traités en espace vert.
- Dans la bande des 75 mètres de la R.N. n° 4 , et ce en respect de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme , tout dépôt de permis de construire devra intégrer un aménagement paysager de qualité .

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone :

Cette zone concerne l'emprise des terrains militaires qui accueillent l'ERSA (Etablissements de Ravitaillement Sanitaires des Armées) et qui doit également accueillir les installations de l'EPRUS (Etablissement de Préparation et de Réponse aux Urgences Sanitaires).

ARTICLE UM 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole,
- Les constructions à vocation d'habitation,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE UM 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population,

- les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat,
- Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant où elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes.

ARTICLE UM 3 ACCES ET VOIRIE

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3) Voirie

- 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

- Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour

ARTICLE UM 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- 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.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle ; les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux téléphoniques ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UM 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementée,

ARTICLE UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - en retrait minimum de 10 m de la limite d'emprise de la RD 396
 - à l'alignement ou en respectant un retrait de minimum de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UM 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UM 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée

ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximum n'est définie

ARTICLE UM 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 17 m au faitage

- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...) ou des impératifs techniques.

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,

- A 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.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UM 11 ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE UM 12 STATIONNEMENT

- 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.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² voies de desserte non comprises.

ARTICLE UM 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les espaces laissés libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traités en espaces verts plantés ou engazonnés.

- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.
- Les plantations seront constituées d'essences locales.

ARTICLE UM 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

Caractère de la zone :

- Actuellement, il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Le développement de la zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.
- Les autorisations de construire sont subordonnées au respect des Orientations d'Aménagement et à une réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone et la bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone.
- L'aménagement de cette zone, notamment le long de la déviation de VITRY LE FRANÇOIS, branche Est, (Route Nationale n°4) et de la Route Départementale n° 396, est soumise à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Article 52 de la loi du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite " Loi Barnier ", concernant les " entrées de villes "). Ces règles sont déterminées dans le cadre d'une étude spécifique dite " Etude d'entrée de ville " qui fait l'objet d'un chapitre dans le rapport de présentation, et ce uniquement pour permettre les constructions le long de la route nationale n° 4 (en secteur I AU i) .

Elle comprend :

un secteur I AU h destiné principalement à l'habitat.

un secteur I AU i destiné principalement à l'extension de la zone industrielle gérée par le Syndicat d'Aménagement VITRY-MAROLLES .

un secteur I AU t destiné aux activités tertiaires telles que bureaux, commerces, services, hôtels et restauration .

ARTICLE IAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les silos agricoles collectifs ;
- les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes visé aux articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

en complément dans le secteur I AU h

- les constructions et installations incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ;
- les affouillements et exhaussements de sol, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

en complément dans le secteur I AU i

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage , à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone , à raison d'une seule construction par installation .
- Les lotissements ou permis groupés à usage d'habitation ;

en complément dans le secteur I AU t

- les constructions à usage industriel, artisanal ;
- Toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiées dans cette zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

ARTICLE I AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Rappels

- Toutes réalisations des équipements de desserte doivent être compatibles avec l'importance de la zone et prévoir une bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- toute occupation ou utilisation nouvelle du sol doit faire partie d'une opération d'ensemble.
- chaque phase de réalisation doit tenir compte d'un projet d'équipement d'ensemble de la zone.
- dans le secteur de protection contre le bruit figurant sur le plan , les constructions à usage d'habitation , de gardiennage , de bureau , de service , d'hôtellerie et de restauration , à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24 Juillet 2001 . (Voir arrêtés joints en annexe)

ARTICLE I AU 3 ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité , en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- en zone I AU i , seul un accès unique pour cette zone sera réalisé à partir de la route départementale n° 16 .

- En zone IAU t , dès l'aménagement même partiel de la zone , il sera étudié et aménagé un accès unique sur la route départementale n° 396 et ce en accord avec l'importance du trafic pouvant résulter de l'aménagement à plus ou moins long terme de l'ensemble de la zone.

2) Voirie

- Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5 mètres de largeur de chaussée est inconstructible.
- Toutes voies nouvelles ou extension de voies existantes devront avoir une emprise minimale de :
 - 8 mètres en zone IAU h et IAU t
 - 10 mètres en zone IAU i
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE IAU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable compatible avec l'importance de l'ensemble de la zone à aménager.
- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
- Les constructions qui ne peuvent être normalement desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement - Eaux Usées

- Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées compatible avec l'importance de l'ensemble de la zone à aménager.
- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
- en zone IAU i , les eaux résiduaires industrielles et autres eaux à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales . Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

3) Assainissement -Eaux Pluviales

Pas de contrainte particulière pour les constructions. Cependant, dans le cadre de la création de nouvelle voie, une étude sera à réaliser par l'aménageur afin de prévoir la collecte des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées.

4) Autres Réseaux

Toute création ou modification d'un réseau sur voie publique ou privée doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE IAU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE IAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à

- 5 mètres en zone IAU h

- 10 mètres en zone IAU i

- en zone IAU t, et ce en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, la route départementale n°396 étant classées à grande circulation, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;

- Pour les zones IAUh et IAUi, dans la mesure où la non application de cette règle n'occasionne aucune gêne, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, **ou dans le cadre de l'aménagement de constructions existantes ne respectant initialement pas les limites précisées ci-dessus sous réserve que ces aménagement ou extensions n'aggravent pas le caractère de non-conformité.**

ARTICLE IAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

en zone I AU h :

- soit en limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

en zone I AU i et I AU t :

- à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale 6 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

De même il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de constructions préalablement existantes ou leur extension pourra se faire **Dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante non-conforme aux dispositions du présent article, dès l'instant ou ces adaptations n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité par rapport à règles énoncées ci-dessus.**

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

en zone I AU h et I AU t :

- **Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.**
- **Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à 6 m**

En zone I AU t :

- Deux constructions dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics **et d'intérêt collectif.**

en zone I AU i :

- Non réglementé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m²
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE IAU 9 EMPRISE AU SOL

en zone IAU h et IAU t :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

en zone IAU i :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80 % de la superficie de la parcelle.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE IAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En zone IAU h et IAU t , pour l'ensemble des constructions , la hauteur maximale autorisée est 7 mètres à l'égout des toits.
- En zone IUA i , pour les construction à usage d'habitation , de bureaux , de services , d'hôtellerie et de restauration , la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout des toits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE IAU 11 ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains .
- Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est proscrit.
- Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes

-Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques
- Les dispositifs de rétention des eaux pluviales
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la réduction des Gaz à Effet de Serre (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées,...)

1) Revêtements

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Toute les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

2) Clôtures :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- en zone I AU h et I AU t , lorsqu' une clôture est établie à l' alignement **ou en limite d'emprise publique**,, elle doit constituée soit :
 - par un grillage doublé d'une haie
 - par des grilles
 - par un muret n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- en zone I AU i , les clôtures ne sont pas obligatoires , mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

ARTICLE I AU 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations, il doit être assuré en dehors des voies de desserte ouverte à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur (au minimum 1 place supplémentaire par logement) sera être exigé afin de réaliser du stationnement dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour le stationnement des véhicules privés du personnel :
 - Un emplacement pour 3 emplois en, zone IAUi
 - Un emplacement par emploi en zone IAUt
- En zone IAUi, un emplacement de véhicule lourd pour toute parcelle comprise entre 2000 et 5000 m²
- En zone IAUt, deux emplacements de véhicules lourds pour toute parcelle supérieure à 5000 m²

ARTICLE IAU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de 10 ans un écran de verdure de qualité

- **en zone IAUh :**

- Pour toute opération comportant la création de plusieurs logements (lotissement ou permis groupé) portant sur une superficie supérieure à 5000 m², au moins 20 % de cette emprise devra être aménagée en espace vert collectif. Cette exigence est ramenée à 10 % pour les projets portant sur une emprise globale inférieure à 5000 m².

- Cet espace vert devra être composé d'espaces engazonnés (prairies naturelles, jachères, gazon, ;...) et d'essences arbustives et de haute tige. Cet espace vert ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

- **En zone IAUi et IAUt,** les zones de recul en bordure de voirie doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE IAU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme (réserve foncière) , à destination d'habitat et toute construction liée à l'habitat.
Zone inconstructible dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE II AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite, hormis les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE II AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

ARTICLE II AU 3 ACCES ET VOIRIE

Sans Objet .

ARTICLE II AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans Objet .

ARTICLE II AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet .

**ARTICLE II AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
OU PRIVEES**

Sans Objet .

ARTICLE II UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans Objet .

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

Sans Objet .

ARTICLE II AU 9 EMPRISE AU SOL

Sans Objet .

ARTICLE II AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet .

ARTICLE II AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Sans Objet .

ARTICLE II AU 12 STATIONNEMENT

Sans Objet .

ARTICLE II AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans Objet .

ARTICLE II AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet .

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qui correspond à des coupures agricoles permettant de matérialiser des zones tampons afin d'éviter des conflits de voisinage pouvant résulter de la proximité de la zone industrielle, de la voie de chemin de fer, de la déviation de VITRY LE FRANCOIS; Coupures préconisées par le schéma directeur de VITRY LE FRANCOIS et sa région.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les constructions, installations ou extensions mesurées qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques.
- Toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles.
- les installations sur lisier, si elles sont situées à moins de 300 mètres de la limite des zones urbanisées ou destinées de l'urbanisation ;

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

-Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité , en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public dont le branchement est à la charge du constructeur.

- Les constructions qui ne peuvent être normalement desservies en eau par le réseau public ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques individuels et réglementaires.

2) Assainissement - Eaux Usées

Toutes constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- au raccordement au réseau public si il existe ;
- à la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité .

3) Autres Réseaux

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec au minimum de :
 - 75 mètres de l'axe, le long de la R.N. n°4 et le R.D. n° 396 en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, routes classées à grande circulation, exception faite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement :
 - des services publics
 - des infrastructures routières
 - des réseaux d'intérêts publics
 - des bâtiments agricoles.
 - 9 mètres de l'alignement, pour les voies autres que la R.N. n°4 et le R.D. n° 396 .

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance égale à au moins la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, exception faite pour les reconstructions et extensions après sinistre.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter une distance de l'une par rapport à l'autre au moins égale à 6 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains .
- Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l' environnement .
- Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :
 - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
 - Toute les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
 - Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans Objet.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites comprenant :

- un secteur Ni soumis à des risques d'inondation ou aucune construction ne peut être autorisée.
- un secteur Ns lié spécifiquement au développement des activités sportives, de loisirs ou de détente.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Rappel :

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

en Secteur N :

- des
- les ouvrages et installations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.
 - les ouvrages, affouillements et exhaussements et travaux divers (fossés, fosses, ...) qui ne sont pas nécessaires à l'écoulement des eaux.
 - les installations qui ne sont pas liées aux activités publiques de jeux de plein air.

en Secteur Ni :

- des
- les ouvrages et installations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.

en Secteur Ns :

- Toutes les constructions et installations qui ne sont pas destinées aux équipements collectifs liés aux activités sportives , de loisirs ou de détente

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé , hormis en secteur NS , ou le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies carrossables publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé, **hormis en zone Ns :**

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public dont le branchement est à la charge du constructeur.

2) Assainissement - Eaux Usées

Toutes constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- au raccordement au réseau public si il existe ;
- à la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de

sécurité .

3) Autres Réseaux

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE N 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE N 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Application du Règlement National d'Urbanisme, **hormis en zone Ns** :

- Les constructions doivent être implantées en retrait avec au minimum de :

- 9 mètres de l'alignement, pour les voies autres que la R.N. n°4 et le R.D. n° 396 .

- 75 mètres de l'axe, le long de la R.N. n°4 et le R.D. n° 396 en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, routes classées à grande circulation, exception faite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement :

- des services publics

- des infrastructures routières

- des réseaux d'intérêts publics

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Application du Règlement National d'Urbanisme, sauf pour les ouvrages et installations techniques.

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

Application du Règlement National d'Urbanisme, **hormis en zone Ns** , ou deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage

d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter une distance de l'une par rapport à l'autre au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Application du Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis en secteur Ns :

- Hauteur Maximale de 3,5 mètres à l'égout des toits

Aucune restriction pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R.130-1 et suivants du Code de L'Urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non Réglementé.