

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION DU P.L.U. MAISONCELLES EN BRIE

APPROBATION

3

Extrait du règlement modifié

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 29/ 03/ 2017

LE MAIRE



Yves DURIS – MAUGER
Christophe LUQUET
B. D. Rue Léon Lercuyer
– 77334 MEAUX CEDEX –
E-MAIL : maux@ydm.guamais-espert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.00.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, rue du Maréchal Lattre
– 77410 CLAYE SOUILLY –

TITRE III

ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole non équipée destinée à être urbanisée. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Cette zone se situe en face de la mairie et des écoles, en centre bourg et assurera la liaison urbaine entre le bourg central et « Le Chemin ».

La zone comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur 1AUa correspond à la partie est de la zone 1AU, au sud du hameau « Le Chemin ». Il est destiné à accueillir un habitat individuel dense et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

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

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article 1AU2

Les constructions à usage agricole

Les occupations ou utilisations du sol qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

1^{ère} Modification du P.L.U de MAISONCELLES-EN-BRIE – Cabinet DURIS-MAUGER & LUQUET

Mars 2017

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 résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre non polluants (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public et les parcelles voisines, ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m³ et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

1AU-3 ACCES ET VOIRIE

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.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies existantes et nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation. Cette emprise intègrera la chaussée, et s'il y a lieu les trottoirs, stationnements et espaces verts.

Les voies en impasse, publiques ou privés, sont interdites.

Les accès directs sur la RD15 sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

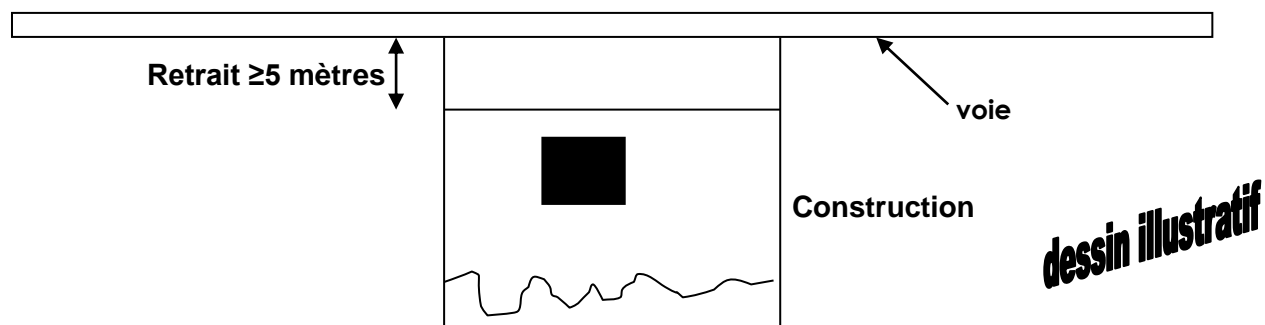
Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles ci pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, en cas impossibilité technique due à la nature des sols. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

1AU-5 SUPERFICIE DES TERRAINS

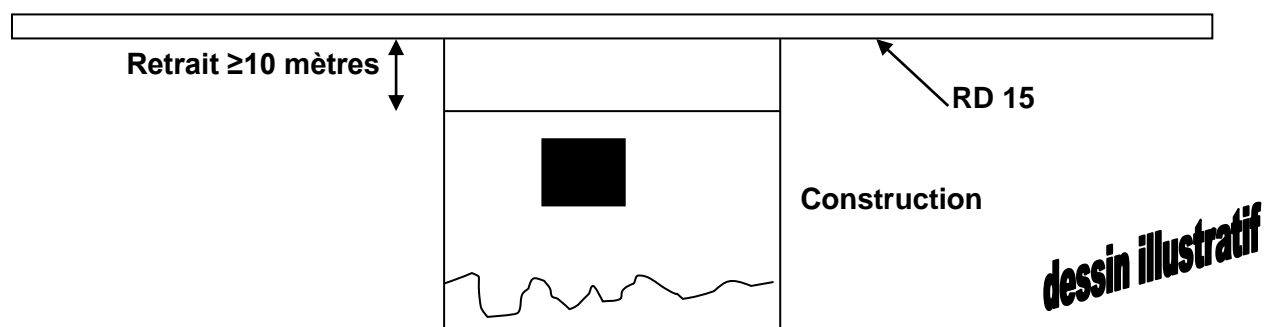
Non réglementé

1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie.



Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la RD 15.



Au sein du sous-secteur 1AUa :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'une distance minimale de 5 mètres par rapport à la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, l'implantation en alignement ou en retrait d'un minimum de 2,5 mètres sera autorisée sur la voie n'assurant pas la desserte du lot.

Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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.

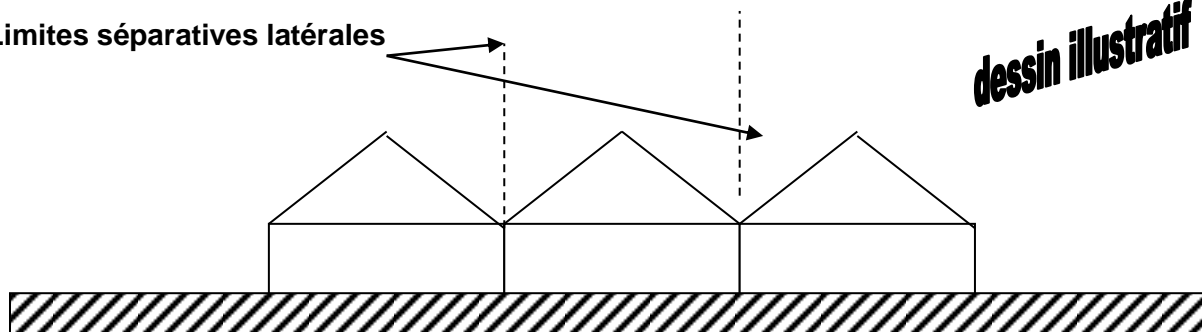
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

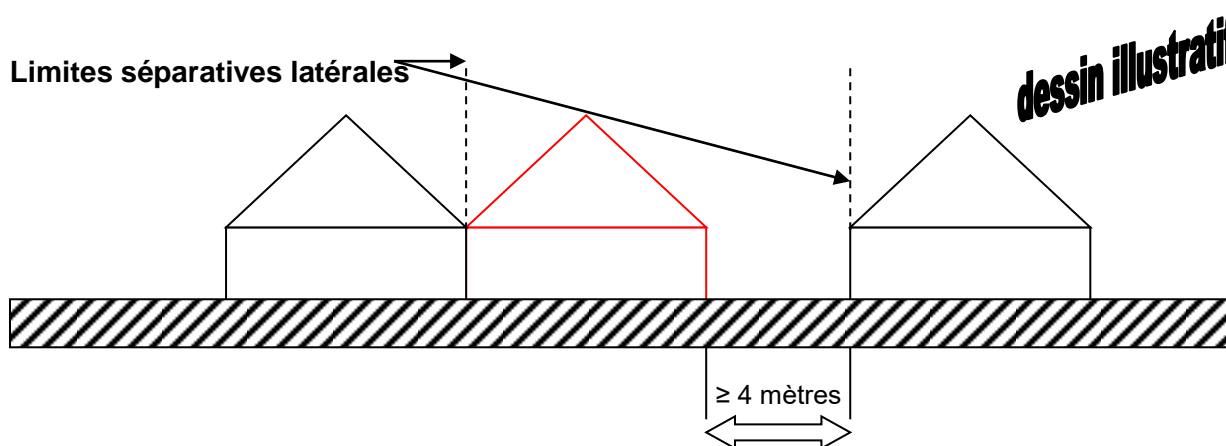
Sur les deux limites séparatives latérales.

Limites séparatives latérales



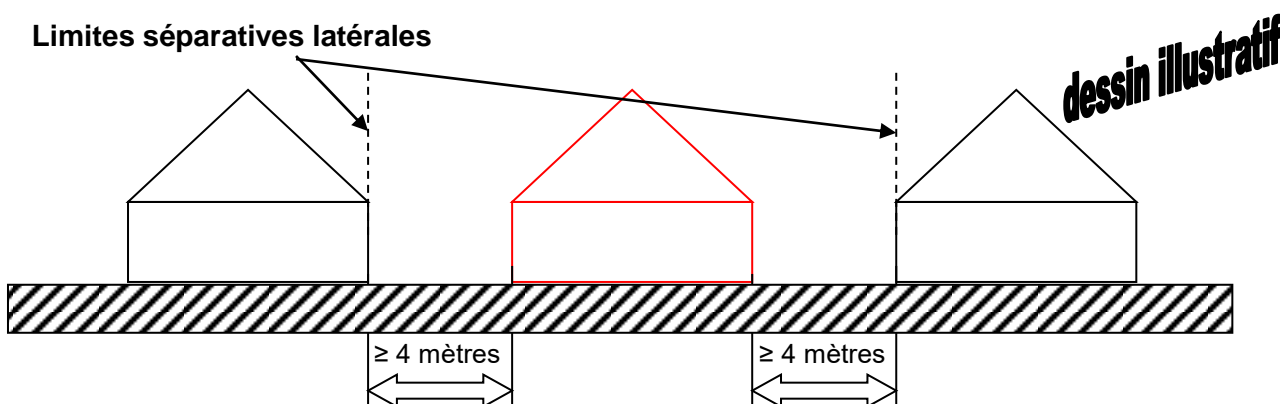
Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Limites séparatives latérales



En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Limites séparatives latérales



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

Au sein du sous-secteur 1AUa :

La valeur du retrait de 4 mètres sus-évoqué peut être réduite à 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 8 m entre chaque.

Au sein du sous-secteur 1AUa :

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 5 m.

1AU-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

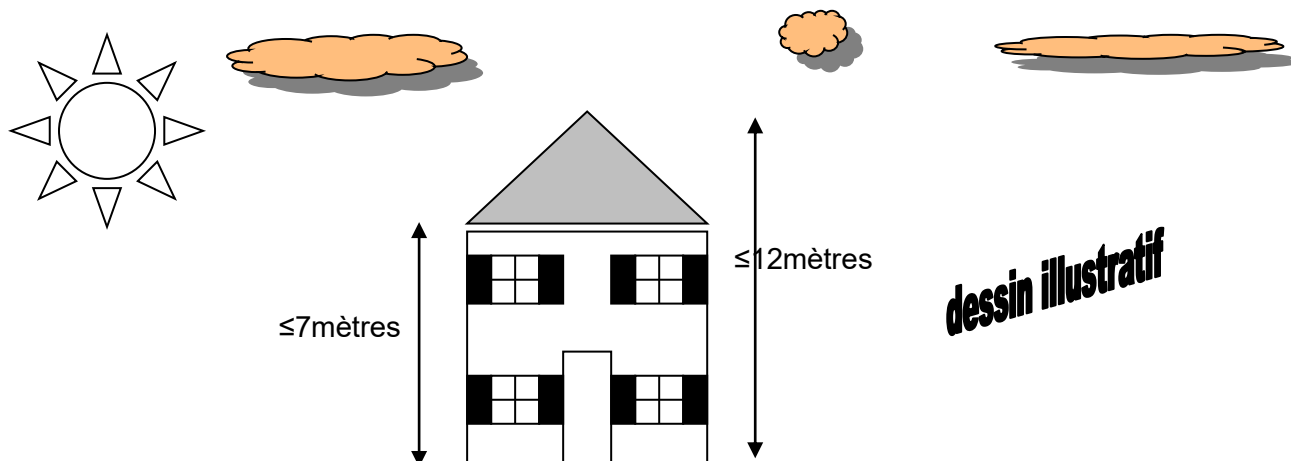
Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage.

- 5 m au faitage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les équipements collectifs (publics ou privés) jouant un rôle signal ou structurant peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

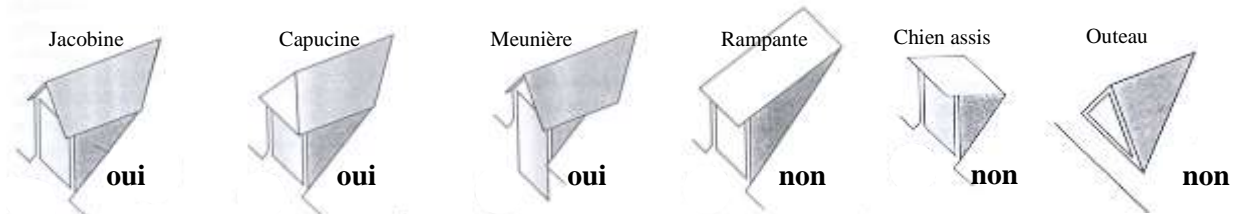
Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction.

Matériaux et couleurs :

Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

Les revêtements des façades doivent être en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits

Les matériaux de couverture respecteront les prescriptions de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers avec un aspect de 22 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

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

Les maisons en bois sont autorisées à condition qu'elles soient peintes d'une couleur en accord avec la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 1.5 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit respectant les préconisations de la Charte Qualité Village du Pays de Coulommiers, d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

1AU-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE 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.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places, dont une couverte, pour les logements d'une SUPERFICIE DE PLANCHER inférieur à 200 m²
- Pour une SUPERFICIE DE PLANCHER supérieure à 200 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

1AU-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation, la superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU-14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

1AU-15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

1AU-16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)