

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JANVIER 2017**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2017/JAN/004	<b>OBJET :</b>  APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DE LA REDEFINITION DES ETUDES URBAINES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA GRANDE PLAINE
<u>Date du conseil municipal</u> 23/01/2017	
<u>Date de la convocation</u> 16/01/2017	
<u>Date de l'affichage</u> 16/01/2017	

L'an deux mille dix-sept, le vingt-trois janvier à dix-neuf heures trente minutes, le conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Monsieur Michel BILLOUT, maire, en suite des convocations adressées le 16 janvier 2017.

**Étaient présents :**

Michel BILLOUT, Clotilde LAGOUTTE, André PALANCADE, Anne-Marie OLAS, Simone JEROME, Pascal HUÉ, Sylvie GALLOCHER, Roger CIPRÈS, Charles MURAT, Virginie SALITRA, Michel VEUX, Karine JARRY, Danielle BOUDET, Sandrine NAGEL, Medhi BENSALÉM, Jean-Pierre GABARROU, Monique DEVILAINE, Catherine HEUZÉ-DEVIES, Pascal D'HOKER, Rachida MOUALI, Stéphanie SCHUT.

**Étaient absents représentés :**

- Stéphanie CHARRET, représentée par Michel BILLOUT
- Claude GODART, représenté par Roger CIPRÈS
- Didier MOREAU, représenté par Anne-Marie OLAS
- Alain VELLER, représenté par André PALANCADE
- Marina DESCOTES-GALLI, représentée par Michel VEUX
- Samira BOUJIDI, représentée par Virginie SALITRA
- Jacob NALOUHOUNA, représenté par Clotilde LAGOUTTE
- Serge SAUSSIER, représenté par Jean-Pierre GABARROU

Monsieur André PALANCADE est nommé secrétaire de séance conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-13 et R 123-15,

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015 et son décret d'application n°2015-1783 du 28/12/2015,

Vu le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé le 27/12/2013,

Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme ALMONT BRIE CENTRALE approuvé le 9 septembre 1997,

Vu la délibération n° 2005/154 en date du 5 septembre 2005 par laquelle le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Vu la délibération n° 2007/006 en date du 29 janvier 2007 par laquelle le conseil municipal a approuvé la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Vu la délibération n° 2008/002 en date du 28 janvier 2008 par laquelle le conseil municipal a approuvé la modification et la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n° 2009/001 en date du 28 janvier 2009 par laquelle le conseil a approuvé la modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n° 2009/143 en date du 25 novembre 2009 par laquelle le conseil municipal a arrêté le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°2015/SEPT/126 du 25/09/2015 par laquelle le conseil municipal a lancé la modification du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la redéfinition des études urbaines de la ZAC de la Grande Plaine,

Vu la décision du Tribunal Administratif de Melun n° E16000090/77 en date du 26/07/2016 par laquelle Madame SOILLY Nicole a été désignée en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté n° 2016/URBA/DC/EL/0786 en date du 23/08/2016 par lequel Monsieur le maire a prescrit l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Vu la consultation des personnes publiques associées conformément au Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis favorable sous réserves rendu par la Direction Départementale des Territoires auxquelles le projet de modification a été notifié et dont les remarques ont été prises en considération dans le projet de modification,

Vu le rapport du commissaire enquêteur émettant un avis favorable sous réserves du respect des demandes de la Direction Départementale des Territoires,

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

Vu le dossier de modification du P.L.U.,

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 19 septembre au 19 octobre 2016 inclus et que le commissaire enquêteur a reçu le public durant 5 permanences.

Après en avoir délibéré, 22 voix Pour et 7 Abstentions (J.-P. GABARROU, M. DEVILAINE, C. HEUZE-DEVIES, S. SAUSSIÉ, P. D'HOKER, R. MOUALI, S. SCHUT).

**ARTICLE 1 :**

APPROUVE le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) annexé à la présente.

**ARTICLE 2 :**

DIT que les mesures de publicité seront réalisées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus  
ont signé au registre les membres présents

Nangis, le 24 janvier 2017

**Le Maire,**

**Michel BILLOUT**



Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017



**MODIFICATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE NANGIS**

---

**RAPPORT DE PRESENTATION**

DECEMBRE 2016

# SOMMAIRE

---

<b>A / Objet et justification de la modification .....</b>	<b>3</b>
Antériorité du document d'urbanisme .....	3
Présentation générale et rappel du projet de ZAC de la Grande Plaine .....	3
Plan de délimitation initial de la ZAC de la Grande Plaine .....	4
La reprise des études / la relance de la concertation .....	5
Tenue d'une concertation publique préalable à l'arrêt d'un nouveau Dossier de Création .....	7
La consultation des personnes publiques associées .....	8
La tenue de l'enquête publique .....	8
<b>B / Présentation de la modification .....</b>	<b>9</b>
Modifications relatives au plan de zonage .....	9
Extrait du plan de zonage actuel .....	11
Extrait du plan de zonage modifié .....	12
Modifications relatives au règlement .....	13
Règlement actuel de la zone 1AU .....	14
Règlement modifié de la zone 1AU .....	20

## A – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

---

### **Antériorité du document d'urbanisme**

La commune de Nangis s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en Septembre 2005. Celui-ci a connu depuis plusieurs modifications et/ou révisions :

- 1°) *En Janvier 2007 (révision simplifiée),*
- 2°) *En Septembre 2007,*
- 3°) *En Janvier 2008 (modification visant à intégrer le projet de ZAC de la Grande Plaine créée en Mai 2007),*
- 4°) *En Janvier 2009 (restitution d'un zonage agricole en échange d'une possibilité d'urbanisation sur la commune de Châtelet-en-Brie),*
- 5°) *En Octobre 2010 (modification visant à intégrer le projet de ZAC NangisActipôle)...*
- 6°) *En mai 2014 pour la mise en compatibilité pour Nangis-Actipôle*

La modification intervenue en Janvier 2008 a eu notamment pour objet d'adapter le document d'urbanisme communal au projet de ZAC – Zone d'Aménagement Concerté de la Grande-Plaine créée quelques mois auparavant.

### **Présentation générale et rappel du projet de ZAC de la Grande Plaine**

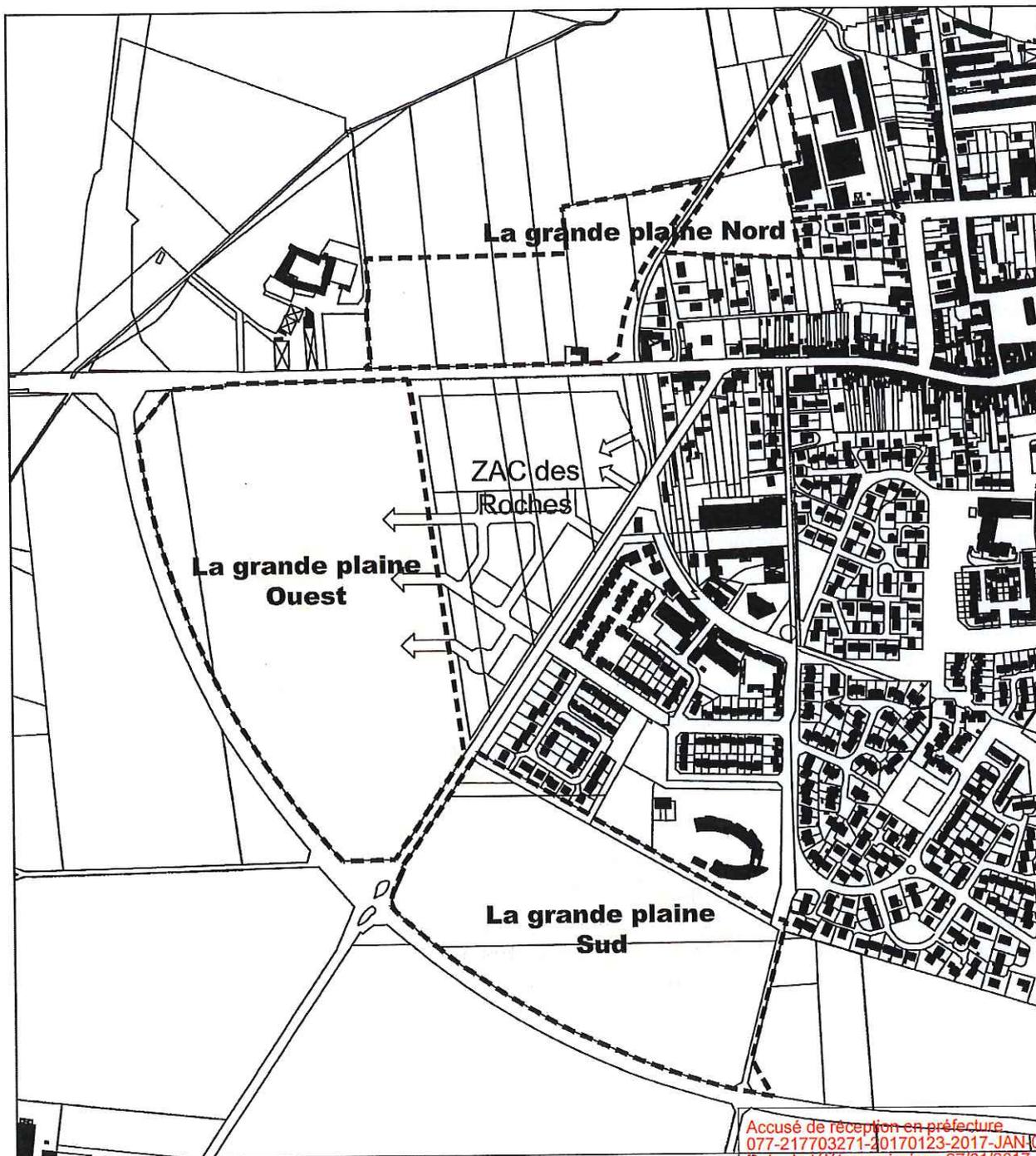
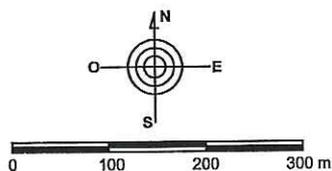
La ZAC dite de la «Grande Plaine» a été créée par délibération du Conseil Municipal en séance du 4 Juin 2007.

L'acte de création a été pris après une phase de concertation publique préalable durant l'automne 2006, sur la base des objectifs suivants :

- *Création d'une opération d'aménagement couvrant un secteur de 35 hectares environ, en frange Ouest de la partie urbanisée de la commune,*
- *Réalisation d'un programme de construction comportant 700 logements environ, dont la moitié en collectifs, 30% en individuels groupés et 20% environ en lots libres à bâtir (avec une proportion sur l'ensemble de 30% minimum de logements locatifs sociaux),*
- *Intégration dans ce programme de construction d'une part réservée au développement d'activités économiques (sur 3 hectares environ), et de réserves foncières pour la réalisation d'équipements publics (maison des associations, gymnase, etc...)*
- *Composition d'une trame urbaine et paysagère en lien avec le centre-ville et les quartiers adjacents (notion de «greffe urbaine»)*

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

**LA GRANDE PLAINE**  
**Plan de délimitation de la ZAC créée en Juin 2007**



Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

Le projet d'aménagement ainsi soumis à concertation publique préalable, puis consacré sous forme de ZAC-«Zone d'Aménagement Concerté», entendait répondre d'une part aux besoins de création de nouveaux logements pour répondre aux attentes de la population résidente et accueillir de nouveaux habitants, et d'autre part renforcer le dynamisme économique de la commune en attirant de nouvelles implantations économiques en entrée de ville.

Dans la foulée, la commune a donc modifié par délibération du 29 Janvier 2008 – après enquête publique tenue du 5 Novembre au 5 Décembre 2007 – son Plan Local d'Urbanisme afin de le rendre compatible avec le projet d'aménagement envisagé (*modification portant notamment sur la requalification des secteurs dits 1AU et 3AU, et une actualisation de la trame urbaine projetée*).

Parallèlement une première convention a été signée avec l'EPFIF-«Etablissement Public Foncier Ile-de-France» en vue d'assurer la maîtrise des terrains promis à l'opération d'aménagement.

Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre du projet «Grande-Plaine» visait à l'origine l'adoption d'un Dossier de Réalisation fin 2011, la nomination d'un aménageur au cours de l'année 2012, et le démarrage des travaux fin 2013 (sous réserve bien sûr de la maîtrise foncière du site).

Dans la réalité, le dossier Grande-Plaine n'a pas connu d'avancées significatives durant la période 2008-2012. Ce n'est qu'à partir de Décembre 2012 que le dossier a été ré-ouvert.

### **La reprise des études / la relance de la concertation**

Désireuse à ce moment-là de reprendre les études tenant compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues entretemps (*notamment dans le domaine de la protection de l'environnement, de l'évaluation des impacts probables d'une opération de cette importance et de la promotion de dispositifs permettant d'atteindre un bon niveau de performances environnementales*), la Municipalité s'est adjoint en Septembre 2013 les compétences d'un groupement d'études capable d'évaluer les impacts urbains, économiques, environnementaux et paysagers des deux opérations Nangis-ActiPôle et Grande-Plaine à l'échelle de l'ensemble de la commune, de contribuer à la redéfinition du programme du projet Grande-Plaine, et de conseiller la collectivité sur les démarches et procédures à mettre en œuvre pour relancer l'opération.

L'étude de redéfinition a été conduite sur la durée d'une année environ (*de Novembre 2013 à Novembre 2014*) sous l'autorité d'un Comité de Pilotage associant étroitement les services de la Ville, les instances de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne (*du fait de son implication probable sur la partie économique du projet en raison de ses compétences affectées*), mais aussi d'autres partenaires tels que l'EPFIF, la SAFER ou le CAUE 77-«Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-et-Marne»...

Parallèlement la Municipalité de Nangis a repris le dialogue avec ses administrés sur le sujet du devenir du secteur de la Grande-Plaine, en organisant notamment :

- Une réunion publique (en présence de l'urbaniste à l'origine du projet) le 27 Novembre 2013,
- Une présentation d'étape en cours d'étude de l'Atlas du Territoire (aujourd'hui mis à disposition du public sur le site de la Ville) en réunion avec le Conseil Associatif en date du 18 Juin 2014,
- Une nouvelle réunion publique de présentation de l'avancement de l'étude de redéfinition du secteur Grande-Plaine en date du 14 Octobre 2014,
- Trois rencontres de quartiers (17 Octobre 2014 pour le Centre-Ville / 6 Novembre 2014 pour le secteur du Buisson et des Roches / 14 Novembre 2014 pour le secteur de la Mare-aux-Curées) au cours desquelles le sujet Grande-Plaine a été abordé,
- Une nouvelle réunion de concertation avec le Conseil Associatif tenue le 19 Novembre 2014,
- Enfin le sujet de la Grande-Plaine a fait l'objet de plusieurs articles dans le journal d'informations municipales (notamment les numéros d'Octobre 2013 et Octobre 2014) ainsi que dans la presse locale (ex. : «Le Parisien» du 2/12/2013, ou encore «La République de Seine-et-Marne» du 20/10/2014)

### **Tenue d'une concertation publique préalable à l'arrêt du nouveau Dossier de Création**

Au regard de l'ensemble de ces études, débats et réflexions, la collectivité a donc été en mesure d'ouvrir une nouvelle concertation publique légale – au sens de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme – préalable à l'adoption éventuelle par le Conseil Municipal d'un nouveau Dossier de Création de ZAC sur le secteur de la Grande-Plaine.

Les objectifs soumis à concertation ont été les suivants :

- Relance d'un projet de développement urbain en frange Ouest de la commune, en lien avec les quartiers du Buisson, des Tanneries et de la ZAC des Roches, afin de répondre au besoin de construction de nouveaux logements de types diversifiés, accessibles au plus grand nombre, et de renforcer l'attractivité économique de la commune grâce à l'accueil de nouvelles implantations (commerciales et autres) en entrée de ville,
- Redéfinition du périmètre de la future ZAC (en réduction du périmètre initial, hors secteur dit des «Tanneries» renvoyé pour l'instant à un autre type de démarche urbaine que la présente ZAC),
- Requalification du programme de construction en matière d'habitat, sur la base d'un programme prévisionnel de l'ordre de 600 à 650 logements (au lieu des 700 prévus initialement),
- Maintien de la proportion entre logements individuels et logements collectifs ou intermédiaires, à hauteur de 20% environ de lots à bâtir, 30% de logements individuels groupés et 50% de petits collectifs ou intermédiaires (avec une proportion stricte sur l'ensemble de 30% de logements locatifs conventionnés),

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

- *Relocalisation du programme d'activités (à dominante commerciale) sur le secteur d'entrée de ville – route de Melun,*
- *Instauration d'une trame paysagère sous forme de «voies vertes» piétons-cycles (chemins du «tour de ville» par exemple) en lien avec la trame verte existante sur la commune, et extension des franges paysagères en bordure de la RD201 (pour éloigner les futures habitations des nuisances de la déviation),*
- *Meilleure prise en compte de la problématique de l'eau, notamment par la mise en place d'un système alternatif de collecte des eaux pluviales de ruissellement par réseau de noues, de bassins et de fossés paysagers,*
- *Objectif de limitation de la place de la voiture dans le futur quartier (par le biais de la mise en place d'une trame viaire de type «zone trente», «zones de rencontre» ou «voies partagées» dissuadant de toute vitesse excessive comme de toute traversée intempestive du futur quartier),*
- *Maintien du principe de réserves foncières pour équipements publics collectifs (notamment gymnase et maison des associations...)*
- *Réalisation de l'ensemble de l'opération sur une durée échelonnée d'une dizaine d'années environ.*

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation publique préalable en séance du 16 mars 2015, et confirmé par là-même son intention d'adopter le moment venu un nouveau dossier de création de ZAC tenant compte des études réalisées et des observations émises par les administrés dans le cadre de la concertation préalable.

---

**Il convenait alors de mettre le document d'urbanisme communal – par voie de modification - en cohérence avec le nouveau projet de ZAC tel que modifié par les études de redéfinition et amendé lors de la concertation publique.**

La modification porte au principal :

- Sur une réduction de l'emprise de la zone d'urbanisation future 1AU, au profit de l'instauration de nouvelles zones naturelles de type Nv,
- Sur une actualisation du règlement.

*NOTA : Il est précisé que cette modification ne porte aucunement atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, pas plus à son Rapport de Présentation qu'au PADD- «Projet d'Aménagement et de Développement Durable». La modification proposée n'entraîne pas de réduction des zones agricoles, ni des zones naturelles de type N (au contraire) ; elle ne porte pas atteinte à des EBC- «Espaces Boisés Classés» et ne porte en elle aucun risque d'aggravation des nuisances.*

## Consultation des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées - par lettre de Monsieur le Maire en date du 21 Juillet 2016.

### Ont été ainsi consultés :

- Préfecture de Seine-et-Marne
- Sous-Préfecture de Provins
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Direction départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
- Agence Régionale de la Santé
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Conseil Départemental de Seine-et-Marne
- Académie de Créteil
- Syndicat Mixte des Transports d'Ile-de-France
- Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation pour la Révision du SCOT Almont-Brie Centrale
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre d'Agriculture
- Communauté de Communes de la Brie Nangissienne
- Mairie de Rampillon
- Mairie de Fontains
- Mairie de la Chapelle-Rablais
- Mairie de Fontenailles
- Mairie de Grands-Puits-Bailly-Carrois- Mairie de la Croix-en-Brie
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-et-Marne
- Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural d'Ile-de-France

Seule la Direction Départementale des Territoire (DDT 77) a formulé des observations sur le dossier-projet. Ces observations et remarques (portant principalement sur l'écriture de la partie réglementaire) ont donné lieu à réponse de la part de la Ville - en date du 30 Septembre 2016 - et sont intégrées dans le nouveau projet modifié soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 23 Janvier 2017 en vue de son approbation définitive.

### Tenue de l'enquête publique

Par arrêté municipal n° 2016/URBA/DC/EL/0786, l'enquête publique s'est tenue sur une durée de 31 jours, du 19 Septembre 2016 au 19 Octobre 2016. Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public, un registre a été ouvert, et cinq permanences ont été organisées par Madame le Commissaire-Enquêteur désignée par le Tribunal Administratif de Melun. Le rapport d'Enquête Publique a été remis le 29 Novembre 2016, portant avis favorable sur le projet de modification - sous réserve de la prise en compte des observations formulées par la DDT 77.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

## B – PRESENTATION DE LA MODIFICATION

---

L'opération d'aménagement de la Grande Plaine, créée sous forme de ZAC, couvrait à l'origine un périmètre de 35 hectares environ, intégralement classé au Plan Local d'Urbanisme modifié en **zone 1AU** (définie en préambule du règlement opposable comme «*zone à urbaniser à l'ouest de l'agglomération, selon les dispositions règlementaires de la zone urbaine diversifiée Ud, dans le cadre d'opérations intégrant les perspectives de programme et les orientations spatiales de la zone d'aménagement concerté «La Grande Plaine» créée le 4 Juin 2007, accueillant des fonctions diversifiées d'habitation, d'équipements, d'aires de loisirs et de sports, d'activités de bureau, d'industrie, de commerce, d'artisanat et de services*»).

Le fait même que le règlement et la définition de la zone fassent référence explicite à la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la «Grande Plaine» dans son écriture de Juin 2007 justifie que le document d'urbanisme soit modifié tenant compte des évolutions envisagées sur le projet d'aménagement lui-même.

Le plan de zonage du PLU, pour ce qui le concerne sur le secteur considéré 1AU, reprenait également de façon très explicite et prescriptive le «schéma de structure» du projet d'aménagement tel qu'il avait été imaginé à l'époque (*avec un dessin précis des voies, des liaisons et des affectations*).

Bien que restant très fidèles aux grands équilibres promus en 2007 pour cette extension urbaine (*en termes d'objectifs, de mixité et de diversité des fonctions, de répartition des densités, de liaisons souhaitées avec les existants, d'ambitions de qualité urbaine, architecturale et environnementale, etc...*), les évolutions envisagées sur le projet d'aménagement de la Grande Plaine justifient que le nouveau PLU soit modifié et simplifié, de façon à ne pas contraindre ou hypothéquer la mise en œuvre du nouveau projet d'aménagement tel que redéfini et précisé.

Les modifications apportées au document d'urbanisme ne concernent donc que le seul secteur 1AU. Elles portent sur les points suivants :

### A / Concernant le plan de zonage :

1°) Le périmètre de la zone urbanisable – correspondant à l'actuel zonage 1AU - reste globalement le même que dans le plan de zonage antécédent, même si le périmètre effectif de la ZAC est susceptible de bouger un peu par rapport au périmètre initial, notamment sur le secteur dit des «Tanneries» :

2°) Celui-ci n'était que partiellement intégré dans le périmètre initial de la ZAC (*pour sa partie «jardins familiaux»*), tandis que le reste de l'emprise (*anciennes activités*

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

commerciales) avait été retiré de la dite zone 1AU – lors de la modification du PLU intervenue en Janvier 2008. Considérant que c'est l'ensemble du secteur considéré (*partie commerciale comprise*) qui devrait faire l'objet d'une opération de restructuration d'ensemble, il est proposé de garder à l'identique le zonage de type 1AU, même si le dit sous-secteur n'est pas intégré in-fine dans le périmètre opérationnel de la ZAC de la Grande Plaine. Le secteur dit des Tanneries dans sa globalité avec la partie de zone 1AU, fait désormais l'objet d'un périmètre d'étude décidé par le Conseil municipal en juillet 2015.

3°) La principale modification apportée au plan de zonage sur le secteur de la Grande Plaine concerne la suppression de toutes les indications graphiques par trop précises concernant la desserte interne (*voies et espaces verts*) de la future ZAC, ainsi que la localisation des futurs équipements publics (*non qu'ils soient remis en cause dans leur principe, bien au contraire, mais leur programmation peut évoluer; elle sera précisée dans le cadre du Dossier de Réalisation de la ZAC*)

4°) Cette simplification du document d'urbanisme se fait au profit d'un zonage plus prescriptif encore, avec l'instauration de zones naturelles de type Nv (*existant déjà par ailleurs sur la commune*) au pourtour de la future opération d'aménagement (*notamment au droit de la Route de Melun RD408 en «entrée de ville», et surtout de la déviation RD 201, afin d'éloigner les futures habitations et/ou équipements des nuisances sonores de ces infrastructures routières*).

5°) L'instauration de ces zones vertes inconstructibles Nv réduit d'autant l'emprise de la zone urbanisable 1AU initiale, selon le détail suivant :

Superficie initiale de la zone 1AU	=	35,0 ha
Reclassement des franges en zones Nv	=	- 6,8 ha
Intégration du chemin des Roches	=	+ 0,5 ha

---

**Nouvelle superficie de la zone 1AU = 28,7 ha**

6°) Le tableau récapitulatif des surfaces par zones s'établit dorénavant comme suit :

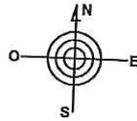
	PLU en vigueur	PLU modifié	Différence
Zones urbaines diversifiées	159 ha	159 ha	-
Zones urbaines spécialisées	90 ha	90 ha	-
Zones à urbaniser : 1AU, 2AU (devenue Aux) et 3AU	65 ha	<b>59 ha</b>	- 6 ha
Zones naturelles (trame verte)	37 ha	<b>43 ha</b>	+ 6 ha
Zones naturelles bâties	39 ha	39 ha	-
Zones agricoles	1.727 ha	1.727 ha	-
Zones naturelles d'intérêt écologique	297 ha	297 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.414 ha</b>	<b>2.414 ha</b>	-

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

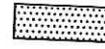
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANGIS

**ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR**  
**Partie urbaine agglomérée**

- Ud** Zone urbaine diversifiée
- Uh** Zone urbaine pavillonnaire
- Ue** Zone urbaine d'activités économiques
- Nv** Zone naturelle - trame verte



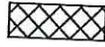
- AU** Zone à urbaniser



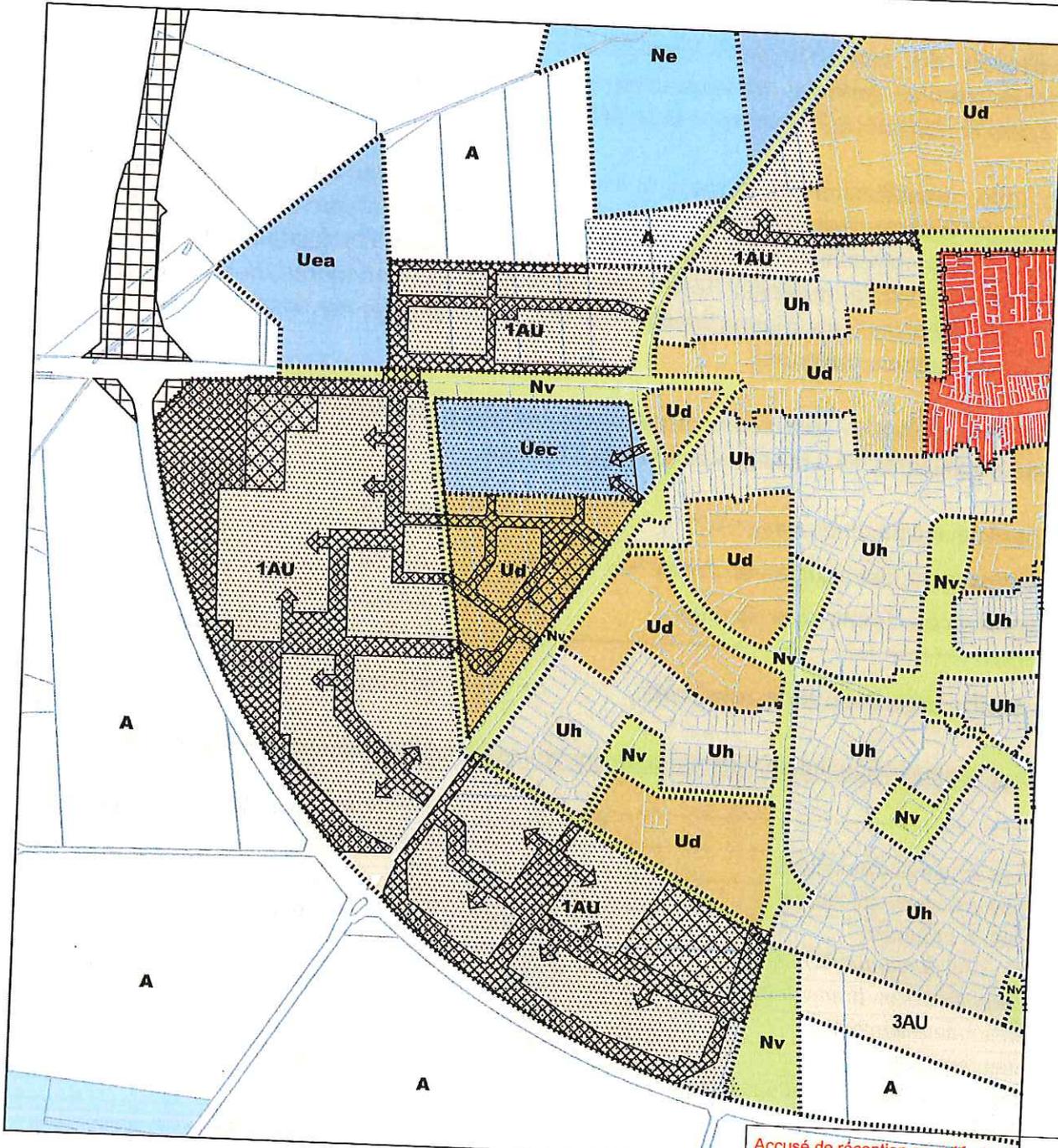
Zone d'aménagement concerté



Tracé indicatif de voies et/ou espaces verts



Localisation indicative d'équipements

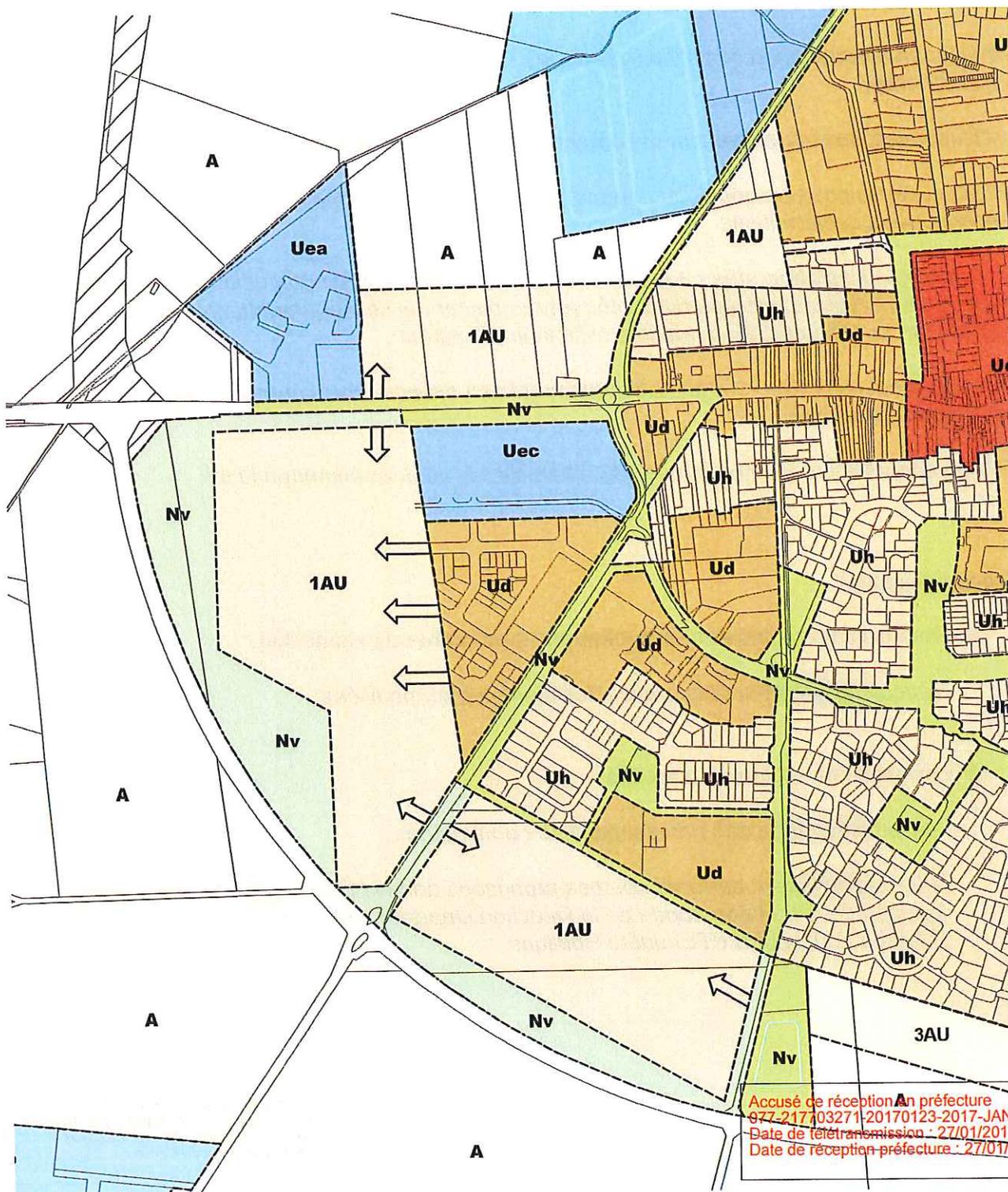
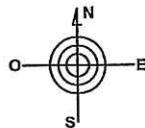


Accusé de réception en préfecture  
677-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télérmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

### ZONAGE DU PLU MODIFIÉ Partie urbaine agglomérée

- Ud** Zone urbaine diversifiée
- Uh** Zone urbaine pavillonnaire
- Ue** Zone urbaine d'activités économiques

- AU** Zone à urbaniser
- Nv** Zone naturelle - trame verte



## **B / Modifications sur le règlement de la zone 1AU :**

Les modifications apportées au règlement sont marginales. Elles visent simplement à mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'état actuel du projet d'aménagement sur le secteur de la Grande-Plaine.

Elles portent sur :

- 1°) *La définition de la zone (excluant la référence à l'existence ou non d'une ZAC)*
- 2°) *Des précisions et/ou corrections apportées aux types d'occupations et utilisations du sol autorisées,*
- 3°) *Des précisions apportées sur la collecte et le traitement des eaux pluviales*
- 4°) *Des précisions et amodiations apportées à la rédaction de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions*
- 5°) *Des précisions apportées à l'article 12 relatif au stationnement des véhicules, détaillant les normes exigibles par type d'activités (et remplaçant accessoirement la notion de SHON par la notion de SP-Surface de Plancher Construit)*
- 6°) *Des ajouts à l'article 13 relatif au traitement des espaces libres, précisant les obligations de planter*
- 7°) *La suppression de la notion de COS à l'article 14, conformément à la loi.*

Pages suivantes :

- a) Fac-similé du règlement **actuellement applicable** à la zone 1AU  
(avec **surlignage** sur les parties destinées à être modifiées)
- b) Fac-similé du règlement **modifié**
  - avec **surlignage** des parties modifiées ou ajoutées
  - avec **surlignage** barré des parties proposées dans le projet **initial** de modification et supprimées à la demande de la Direction Départementale des Territoires (DDT 77) et/ou du Rapport d'Enquête Publique.

# ZONE 1AU – REGLEMENT ACTUEL

---

## Caractère de la zone :

Zone à urbaniser, à l'Ouest de l'agglomération, selon les dispositions réglementaires de la zone urbaine Ud,

Dans le cadre d'opérations intégrant les perspectives de programme et les orientations spatiales de la zone d'aménagement concerté « La Grande Plaine » créée le 4 Juin 2007,

Accueillant des fonctions diversifiées d'habitation, d'équipements, d'aires de loisirs et de sports, d'activités de bureau, d'industrie, de commerce, d'artisanat et de service.

## **Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf celles prévues à l'article **1AU.2** ;
- les lotissements ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les aires de jeu et de loisir, sauf celles prévues à l'article **1AU.2** ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

## **Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions qui, par leurs dimensions, leurs accès routiers, ou l'implantation des immeubles, ne viennent pas gêner ou rendre plus coûteuse la réalisation du programme de construction et d'aménagement de la zone d'aménagement concerté
- en outre, pour les constructions à usage d'activités économiques, dans la limite d'une surface définie selon la nature des activités comme suit :
  - 2500 m<sup>2</sup> (deux mille cinq cents m<sup>2</sup>) de surface de vente pour un usage de commerce de détail,

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

- 1200 m<sup>2</sup> (mille deux cents m<sup>2</sup>) de surface hors-œuvre nette SHON pour un usage d'hôtellerie, ou de service marchand (formation, santé, restauration, loisir, par exemple), ou de bureau, ou d'artisanat, ou d'industrie, ou d'entrepôt ;
- les aires de jeu et de loisir incluses qui ne viennent pas gêner ou rendre plus coûteuse la réalisation du programme de construction et d'aménagement de la zone d'aménagement concerté ;
- les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière) liées à la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- les clôtures liées aux occupations autorisées.

Toute construction à usage d'habitation, ou à usage d'enseignement ou de santé, située dans la zone de servitude de bruit indiquée sur le plan des servitudes d'urbanisme, doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Article 1AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5 m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Aucun nouvel accès, autre que ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole, n'est possible sur les routes à grande circulation RD201 et RD408, à l'exception du giratoire prévu sur la RD 408 pour la desserte de la zone d'aménagement concerté.

#### **Article 1AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

### Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

### Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant, en tenant compte de ses caractéristiques.

### Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Le branchement sur le réseau de télédistribution, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service ; les raccordements doivent être installés en souterrain.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération. Les réseaux publics doivent être enterrés.

### **Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

### **Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique, soit avec un reculement au-moins égal à 2 m (deux mètres).

Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les bâtiments comportant des accès pour des véhicules doivent être implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive sur la voie, et en fonction du gabarit des véhicules.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

### **Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un reculement au-moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 4 m (quatre mètres),
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 2 m (deux mètres) s'il s'agit d'une façade sans ouverture.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

### **Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 4 m (quatre mètres) si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m (deux mètres) si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

### **Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 50% (cinquante pour cent) de la superficie de la parcelle. En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

### **Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m (quinze mètres).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

## **Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les constructions édifiées dans un style traditionnel doivent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente est comprise entre 35° et 45° ; les toitures sont constituées de matériaux de couleur brune ou ardoise ; les fenêtres, y compris celles de toitures en pente, doivent être plus hautes que larges.

Les constructions édifiées dans un autre style peuvent être couvertes différemment. La toiture en forme de terrasse est admise, dans la limite du tiers de la surface de toiture, en projection sur le plan horizontal. La toiture à un ou deux versants de faible pente est admise.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 m (deux mètres et vingt centimètres) ; cette limite est réduite à 2,0 m (deux mètres) sur l'alignement d'une voie publique ou privée, ou d'un espace public.

L'aspect d'une clôture peut être en dur (mur enduit ou gravillonné, portail ou portillon plein), à claire-voie (grille au-dessus d'un muret, grillage maintenu par piquets, avec ou sans mur bahut, barrière) ou végétal (haie vive taillée ou non). En alignement d'une voie publique ou privée, ou d'un espace public, le linéaire de clôture doit être pour un tiers en dur et pour deux tiers à claire-voie ou végétal.

## **Article 1AU.12 - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs**

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

La notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement. Il doit être réalisé sur la parcelle au minimum :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement automobile par logement,
- pour toute autre construction à usage d'habitation une place de stationnement automobile par logement et par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON, surface hors-œuvre nette,
- pour toute construction à usage d'activité économique une place de stationnement automobile par établissement et par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON, surface hors-œuvre nette.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement.

Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5,0 m à compter de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain une partie des emplacements requis, le constructeur peut être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain distant de moins de 300 m (trois cents mètres) des constructions ou installations à desservir.

### **Article 1AU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs**

La marge de reculement, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, doit être traitée, pour le tiers de sa surface, en espace vert planté.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

### **Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,9 (neuf dixièmes) dans la zone.

Ce COS n'est pas applicable à la réalisation d'équipement public.

# ZONE 1AU – REGLEMENT MODIFIE

---

## Caractère de la zone :

Zone à urbaniser, en extension du quartier des Roches, des Tanneries et du Buisson, selon des dispositions règlementaires semblables à celles de la zone urbaine diversifiée de type Ud :

- devant comprendre des réseaux d'infrastructures à réaliser en continuité des réseaux existants,
- destinées à accueillir des fonctions diversifiées d'habitation, d'équipements, d'aires de loisirs et de sports, d'activités de bureau, d'industrie, de commerce, d'artisanat et de service,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement répondant à un schéma d'ensemble,

## Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf celles prévues à l'article 1AU.2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf ceux prévus à l'article 1AU.2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.) ;
- les aires de jeu et de loisir, sauf celles prévues à l'article 1AU.2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

## Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les constructions, les ensembles immobiliers et les lotissements à usage d'habitation et d'équipement constructions qui, par leurs dimensions, leurs accès

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

routiers, ou l'implantation des immeubles, ne viennent pas gêner ou rendre plus coûteuse la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

- les aires de jeu et de loisir incluses dans une opération d'ensemble ;
- les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière) liées à la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- les clôtures liées aux occupations autorisées.

Toute construction à usage d'habitation, ou à usage d'enseignement ou de santé, située dans la zone de servitude de bruit indiquée sur le plan des servitudes d'urbanisme, doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article 1AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5 m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Aucun nouvel accès, autre que ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole, n'est possible sur les routes à grande circulation RD201 et RD408, à l'exception du giratoire prévu sur la RD 408 pour la desserte de la zone d'aménagement concerté.

### **Article 1AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

#### Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Lors de la réalisation

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

### Eaux résiduelles industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduelles industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement. Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduelles industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

### Assainissement des eaux pluviales :

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement (voir notamment l'article 13 du présent règlement pour le paysagement des bassins de rétention).

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/ hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc.

#### Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Le branchement sur le réseau de télédistribution, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service; les raccordements doivent être installés en souterrain.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération. Les réseaux publics doivent être enterrés.

#### **Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain dans la zone.

#### **Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique, soit avec un reculement au-moins égal à 2 m (deux mètres).

Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les bâtiments comportant des accès pour des véhicules doivent être implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive sur la voie, et en fonction du gabarit des véhicules.

~~Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

#### **Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) soit avec un reculement au-moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 4 m (quatre mètres),
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 2 m (deux mètres) s'il s'agit d'une façade sans ouverture.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

~~Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

#### **Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 4 m (quatre mètres) si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m (deux mètres) si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 50% (cinquante pour cent) de la superficie de la parcelle. En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres (R+3 maximum).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **11.1 – Aspect extérieur et volumes des constructions :**

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,
- Les exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions (talus, buttes, etc.),
- ~~Tout pastiche d'une architecture d'une autre région ou d'un autre pays.~~

Sont autorisés :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les antennes de télévision, les antennes paraboliques de réception par satellite, destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et les antennes relais feront l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps de bâtiment principal.

## 11.2 – Toitures :

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général du secteur.

Dans le cas de toitures à pentes, celles-ci ne peuvent être supérieures à 35°. Les toitures-terrasses sont autorisées.

## 11.3 – Clôtures :

### 11.3.1 - Clôtures sur rue :

L'espace compris entre la limite de voirie et l'alignement de la construction pourra :

- Soit être laissé libre de toute clôture et traité dans ce cas en continuité avec le domaine public (traitement minéral ou végétal),
- Soit être marqué par un mur-bahut de 1,10 m de hauteur maximum, éventuellement complété par une clôture ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur dans le cas de matériaux à claire-voie, ou 2,00 m de hauteur maximum dans le cas de grillage ou barraudage doublé de haies vives.

Des parties de clôture sur rue en éléments pleins jusqu'à la hauteur maximale autorisée pourront être ponctuellement autorisées, dans le cas de circonstances particulières (liées par exemple à la présence au droit de la propriété d'éléments tels qu'abribus, mobilier urbain, etc.. ou encore au droit de carrefours ou de voies supportant un trafic routier générateur de fortes nuisances sonores.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20170123-2017-JAN-004-DE  
Date de télétransmission : 27/01/2017  
Date de réception préfecture : 27/01/2017

De part et d'autre des rues bruyantes mentionnées dans le plan relatif à l'arrêté préfectoral figurant en annexe du présent PLU, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres, en raison des nuisances de bruit causées par la circulation automobile.

### 11.3.2 - Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures de toute nature ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles devront être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale.

## **Article 1AU.12 - Aires de stationnement - obligations imposées aux constructeurs**

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

~~Il n'est autorisé, dans une voie de desserte publique ou privée, qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, à chaque unité bâtie et aux places de stationnement.~~

Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes doit être limitée à 5% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain une partie des emplacements requis, le constructeur peut être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

La notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement.

Il doit être réalisé sur la parcelle au minimum :

#### a) Constructions à destination d'habitation :

- Maisons individuelles : deux places de stationnement minimum par logement aménagées sur le terrain d'assiette du projet ;
- Habitat collectif : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 20% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

#### b) Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente puis une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les restaurants, bars, salles de jeux, il doit être créé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface affectée à l'accueil du public.

d) Constructions à destination de garage, réparation ou vente automobile :

Les places de stationnement nécessaires à l'activité (stockage, surfaces de réparation ou de démonstration, visiteurs, salariés) doivent être entièrement prévues sur le terrain d'assiette du projet.

e) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre. En outre, un stationnement pour autocar doit être prévu par tranche de 40 chambres.

f) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

g) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

h) Stationnement pour les deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France ( PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m<sup>2</sup> par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m<sup>2</sup> par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> quelque soit le nombre de logements

- Bureaux : Minimum de 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Activités-Commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée

- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

**Article 1AU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - obligations imposées aux constructeurs**

La marge de reculement, en bordure d'une voie de desserte, publique ou privée, ou d'une emprise publique, ainsi que les espaces libres non bâtis doivent être traités, pour le tiers de leur surface, en espaces verts plantés.

Ces mêmes espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnements à l'air libre doivent également être plantées, à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre emplacements de stationnement.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux ne doit en aucun cas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

**Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).