

Département de Seine-et-Marne

Commune de Montereau sur le Jard



PLU

Modification n°3 du PLU

2

Extrait du règlement modifié





Commune de Montereau sur le Jard – Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme



CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'un espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Sa vocation principale est l'activité économique (industrie, artisanat etc...). Cette zone est située en continuité de la zone Ux2 qui recouvre un ensemble d'installations industrielles qui s'étendent également sur la commune voisine. Ces installations et constructions abritent des entreprises dont l'activité est historiquement en lien avec l'aérodrome et plus généralement l'aéronautique. Les nouvelles activités qui viendront s'établir dans la zone AUx devront de préférence être en lien avec le caractère industriel et technologique du site.

C'est une zone non équipée qui possède ou qui possèdera à sa périphérie immédiate des réseaux d'une capacité suffisante.

La zone AUx est grevée d'une servitude d'utilité publique applicable au voisinage du centre radioélectrique de Melun-Aérodrome pour la protection des émissions réceptions radio électriques contre les obstacles (PT2).

L'appareil qui sert à guider doit être remplacé dans les années qui viennent pour cause d'obsolescence, le nouvel appareil pourra être implanté à un autre endroit de façon à ne plus affecter la zone AUx. L'emprise de la servitude est donc susceptible d'évoluer et ne plus concerner la zone AUx à court moyen/terme. La DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile) a été consultée et autorise le changement de cet appareil.

Les orientations d'aménagement et de programmation N°3.2 « Extension Pôle sud » et N°3.3 « Extension Pôle nord » complètent le règlement de la zone AUx.

Un sous secteur AUxa correspond au périmètre de la ZAC du Tertre de Montereau. Le règlement est identique à celui de la zone AUx, sauf lorsque cela est spécifié.

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article AUx2, **sauf en secteur AUxa.**
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article AUx 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.



- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Le long des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5 m	25 m	25 m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5 m	45 m	45 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Sont autorisés sous condition :

A condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux.

Les constructions destinées au commerce.

Les constructions destinées à l'artisanat.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans la limite de 30 000 m² de surface de plancher par unité foncière, **sauf en secteur AUx.a où la limite de 30 000 m² de surface de plancher par unité foncière ne s'applique pas.**

Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

A condition :

- qu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises,

- qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités,

Les constructions destinées à l'habitat.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.



ARTICLE AUX 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manoeuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Depuis les RD35 et RD57, seuls les accès prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2 « Extension pôle sud » sont autorisés. Aucun autre accès à une unité foncière riveraine n'est autorisé.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.



Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont règlementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

4 – Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)



ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit à sur les limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (briques de verre, châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans la zone AUx située au nord de l'aérodrome et en continuité de celui-ci :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 17 mètres.

Dans le secteur AUxa, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 20 mètres, mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel.



ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS

ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Dans le secteur AUxa, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) seront fixés à la toiture et s'intégreront à sa composition de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Excepté, le long des voies dont le profil est défini par les orientations d'aménagement et de programmation N°3.2 « Extension pôle sud » ou N°3.3 « Extension pôle nord », lorsqu'une haie est prévue sur l'espace public le long de la clôture, il n'est pas obligatoire qu'une haie ou des plantes grimpantes soient plantées le long du grillage sur l'espace privé.



La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, **sauf dans le secteur AUxa où la hauteur est fixée à 2,50 mètres maximum.**

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

1 – Principes

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².



Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, l'artisanat, le commerce, le bureau, industrie, entrepôt et l'hébergement hôtelier. Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

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

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Construction à destination d'industrie

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



ARTICLE AUx 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés sur chaque unité foncière.

ARTICLE AUx 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En application de l'article L123-1-5 14° 3ème alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.