

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

L'attention du pétitionnaire et de l'utilisateur du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les points suivants :

- Les constructions doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif,
- Le sous-sol est composé de couches argileuses et marneuses qui favorisent la présence de terrain humide. La présence de ces terrains humides interdit la réalisation de construction sur sous-sol.

Caractère de la zone :

La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend un secteur 1AUa correspondant aux terrains situés à l'entrée Sud de la commune le long de la rue de la Croix Saint Pierre

Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions (interdiction de construction de bâtiments liés aux activités agricoles), jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Objectif du règlement :

Intégrer l'urbanisation nouvelle au paysage et à l'organisation urbaine de Marles-en-Brie et assurer la liaison des nouveaux quartiers avec la structure urbaine existante.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, des aménagements viaires, paysagers ou hydrauliques,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravanning,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage commercial d'une surface de moins de 200 m² de vente, à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :*Article 682 du code civil*

"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

- La largeur des accès est fixée à :
 - 3 mètres minimum pour les accès d'une longueur inférieure ou égale à 5 mètres,
 - 5 mètres minimum, sur toute la longueur de l'accès, pour les accès d'une longueur supérieure à 5 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessous.

Rappel :*Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme*

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

3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics: lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales :

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales est recherché prioritairement sur le terrain.

- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne devront pas excéder 1 litre/sec./hectare. Ces rejets seront compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Rappel :

- *Conformément à l'article L.640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.*

4.4 Réseaux divers :

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphonique, d'éclairage public et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.
- Leur pose en galerie technique peut être imposée pour des opérations d'aménagement d'ensemble.

4.5 Déchets :

- Pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

4.6 Défense incendie :

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

6.1 Dispositions générales :

- Les façades des constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 15m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum d'un mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

- Les constructions, à l'exclusion des abris de jardin, doivent s'implanter, le cas échéant, en retrait de la bande de retrait portée aux documents graphiques (plan de zonage du présent PLU).
- Les constructions peuvent être édifiées :
 - Soit sur une des limites séparatives,
 - Soit avec retrait minimum de 3,5 mètres de la limite séparative

7.2 Piscine :

- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

1AU**7.3 Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

- Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite,
 - soit avec un retrait minimum d'un mètre de la limite séparative.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à :
 - 8m minimum lorsque le pignon ou la façade comporte une ou plusieurs baies principales,
 - 4m minimum dans le cas de pignon aveugle.
- Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**9.1 Dispositions générales :**

- Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.2 En zone 1AU :

- Non réglementé.

9.3 En secteur 1AUa :

- L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 En zone 1AU :**

- La hauteur de construction mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminées et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 11m.
- Le nombre de niveaux ne peut excéder R+1+combles.
- Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage.

10.2 En secteur 1AUa :

- La hauteur de constructions mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminées et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 11m.
- Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée doit être comprise entre 40 et 50 centimètres au-dessus du sol naturel.
- Le nombre de niveaux ne peut excéder R+1+combles
- Les combles aménageables constituent au maximum un étage.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.1 Façades et matériaux :**

- L'implantation des constructions, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse.
- Les enduits de façade doivent présenter une teinte neutre, le blanc est interdit.
- Des éléments de modénatures peuvent être soulignés d'une couleur différente de l'enduit de façade.

11.2 Toitures :

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à un ou deux pentes, comprises entre 40° et 45°. Elles peuvent contenir des petites parties de pente inférieure notamment pour l'aménagement ou la création de vérandas, jardins d'hiver ou marquises...
- Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire soit :
 - à l'alignement,
 - à la tangente à l'alignement en cas de tracé en courbe de la voie,
 - à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- La couverture des constructions à pentes peuvent être réalisées :
 - soit en tuiles,
 - soit en ardoises,
 - soit de verrières.
- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord.
- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit, des lucarnes ou des verrières, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

11.3 Ouvertures :

- Les fenêtres en façade ou en pignon sont de proportions verticales, avec une largeur n'excédant pas les 3/4 de la hauteur.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas suivants :
 - extension ou aménagement de bâtiments existants,
 - architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée.

11.4 Clôtures :

- En bordure de la voie de desserte, les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
 - d'un mur bahut surmonté de grilles, d'éléments bois ou de tout dispositif ajouré,
 - d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle posé le cas échéant sur un soubassement d'une hauteur maximum de 0,80m et éventuellement doublé d'une haie vive.
- Les clôtures pleines en plaques de béton entre poteau sont interdites en bordure de la voie de desserte ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

11.5 Annexes :

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et être en harmonie avec leur environnement.
- Les annexes non accolées en bois et les abris de jardin en bois sont autorisés à condition :
 - Que leur superficie soit inférieure à 20m² de surface hors œuvre brute
 - Et qu'ils ne soient pas de couleur bois.

11.6 Antennes paraboliques :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

1AU

- Les antennes paraboliques sont interdites sur rue ou cour commune, sur les balcons et les embrassures des baies. En pignon, elles seront obligatoirement implantées à hauteur du faîtage.

11.7 Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées dans la limite de 40m² de surface hors œuvre nette si la destination reste inchangée et s'il n'y a pas de nouveaux logements.

Rappels :

"Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al. 6 du Code de l'Urbanisme)."

- La dimension minimale des places est fixée à :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur :
 - o 2,50 mètres place couverte
 - o 2,30 mètres place en plein air
- En outre pour les constructions autres que les constructions à usage d'habitation, les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour le stationnement et l'évolution des camions, des véhicules utilitaires et des véhicules de livraisons.

12.2 Stationnement de véhicules :

- En particulier, il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 3 places par logement dont 1 place couverte,
 - pour les opérations d'ensemble de 5 logements ou plus :
 - o 0,4 place par logement pour le stationnement visiteur,
 - pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités :
 - o une surface de stationnement pour 50 m² de la surface hors œuvre nette de construction,
 - pour les constructions à usage commerciale :
 - o 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de vente,
- Pour les autres constructions, il exigé au minimum :
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction :
 - des besoins induits par les constructions,
 - et les possibilités de stationnement dans les quartiers avoisinants.
- Les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, doivent répondre également aux principes d'aménagement du stationnement de midi.

1AU**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres :**

- 30% de la surface de l'unité foncière doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales. Ne sont pas comptées dans ces espaces, les superficies de l'unité foncière affectées au stationnement.
- Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les dépôts et aire de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissances rapides.

13.2 En outre dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des accès, doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 500 m² de superficie laissée libre de construction.
- Leur implantation doit être au minimum distante de 4 mètres des constructions à usage d'habitats.

13.3 Espaces Boisés Classés :

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14.1 En zone 1AU :**

- Non réglementé.

14.2 Dans le secteur 1AUa :

- Le COS est fixé à 0,30.