

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANGIS



## **PROJET DE MODIFICATION DITE "SIMPLIFIEE" DU DOCUMENT D'URBANISME LOCAL (Correction d'une erreur matérielle)**

DECEMBRE 2019

# SOMMAIRE

---

<b>A / Contexte et objet de la modification .....</b>	<b>3</b>
Antériorité du document d'urbanisme .....	3
Motif et justification de la modification proposée .....	4
<b>B / Contenu et suite de la procédure .....</b>	<b>8</b>
Contenu de la modification proposée .....	8
Déroulement de la procédure .....	8
<b>C / Annexes .....</b>	<b>9</b>
Règlement de la zone UXs .....	9

## Illustrations cartographiques

<i>Extrait du plan de zonage actuel .....</i>	<i>4</i>
<i>Plan cadastral de repérage des parcelles concernées .....</i>	<i>5</i>
<i>Vue aérienne de repérage des parcelles concernées .....</i>	<i>6</i>
<i>Vue aérienne de repérage avec application du PLU modifié .....</i>	<i>6</i>
<i>Extrait du plan de zonage actuel .....</i>	<i>7</i>
<i>Extrait du plan de zonage modifié .....</i>	<i>7</i>

## **LISTE DES "PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES" (PPA) \***

*auxquelles le Dossier de Présentation de la modification du PLU devrait être adressé au plus vite (\*\*)*

- 1 - Préfecture de Seine-et-Marne
- 2 - Sous-Préfecture de Provins
- 3 - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- 4 - Direction départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
- 5 - Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
- 6 - Agence Régionale de la Santé
- 7 - Conseil Régional d'Ile-de-France
- 8 - Conseil Départemental de Seine-et-Marne
- 9 - Académie de Créteil
- 10 - Syndicat Mixte des Transports d'Ile-de-France
- 11 - Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation pour la Révision du SCOT Almont-Brie Centrale
- 12 - Chambre de Commerce et d'Industrie
- 13 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- 14 - Chambre d'Agriculture
- 15 - Communauté de Communes de la Brie Nanglissienne
- 16 - Mairie de Rampillon
- 17 - Mairie de Fontains
- 18 - Mairie de la Chapelle-Rablais
- 19 - Mairie de Fontenailles
- 20 - Mairie de Grands-Puits-Bailly-Carrois
- 21 - Mairie de la Croix-en-Brie
- 22 - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-et-Marne
- 23 - Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural d'Ile-de-France

*(\*) Nota : La présente liste de PPA est celle qui a été retenue lors de la révision du PLU en 2016-2017. Question : Peut-être faudrait-il se rapprocher de la DDT ou des services de la Préfecture pour savoir s'il est absolument nécessaire d'associer toutes ces "personnes publiques" à la procédure - au regard de la modestie de l'objet de la modification envisagée (...qui n'intéresse pas a-priori forcément l'Académie de Créteil par exemple, ni la SAFER, etc, etc...)*

*(\*\*) Les P.P.A. disposent normalement d'un délai de deux mois pour formuler leurs observations éventuelles - délai au-delà duquel leur avis est réputé favorable (...à se faire confirmer également par la DDT et/ou la Préfecture)*

## A – CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION

---

### ■ Antériorité du document d'urbanisme actuellement en vigueur

A l'issue d'une procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme conduite en 2016-2017 selon les règles du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code de l'Urbanisme, la commune de Nangis a approuvé par délibération de son Conseil Municipal en date du 3 Mars 2018 - après consultation des personnes publiques associées et enquête publique (avec avis favorable du Commissaire-Enquêteur) - son document d'urbanisme applicable.

Le P.L.U. révisé a ainsi mis en place un plan de zonage découpant le territoire communal en quatre types de zones (*zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles*) et en onze zonages proprement dits (avec un règlement afférent pour chacun de ces zonages) :

- **La zone UA** : zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux. Elle se divise en deux sous-zonages distincts :

- **UAa** correspondant au secteur historique du "cœur-de-ville"
- **UAb** correspondant aux "faubourgs" entourant le cœur historique

- **La zone UB** : zone urbaine de densité moyenne, majoritairement affectée à l'habitat collectif, aux services de proximité et aux activités sans nuisances.

- **La zone UC** : zone urbaine de faible densité qui accueille presque exclusivement de l'habitat de type pavillonnaire.

- **La zone UD** : secteurs susceptibles de connaître des évolutions en terme de "densification urbaine" mesurée

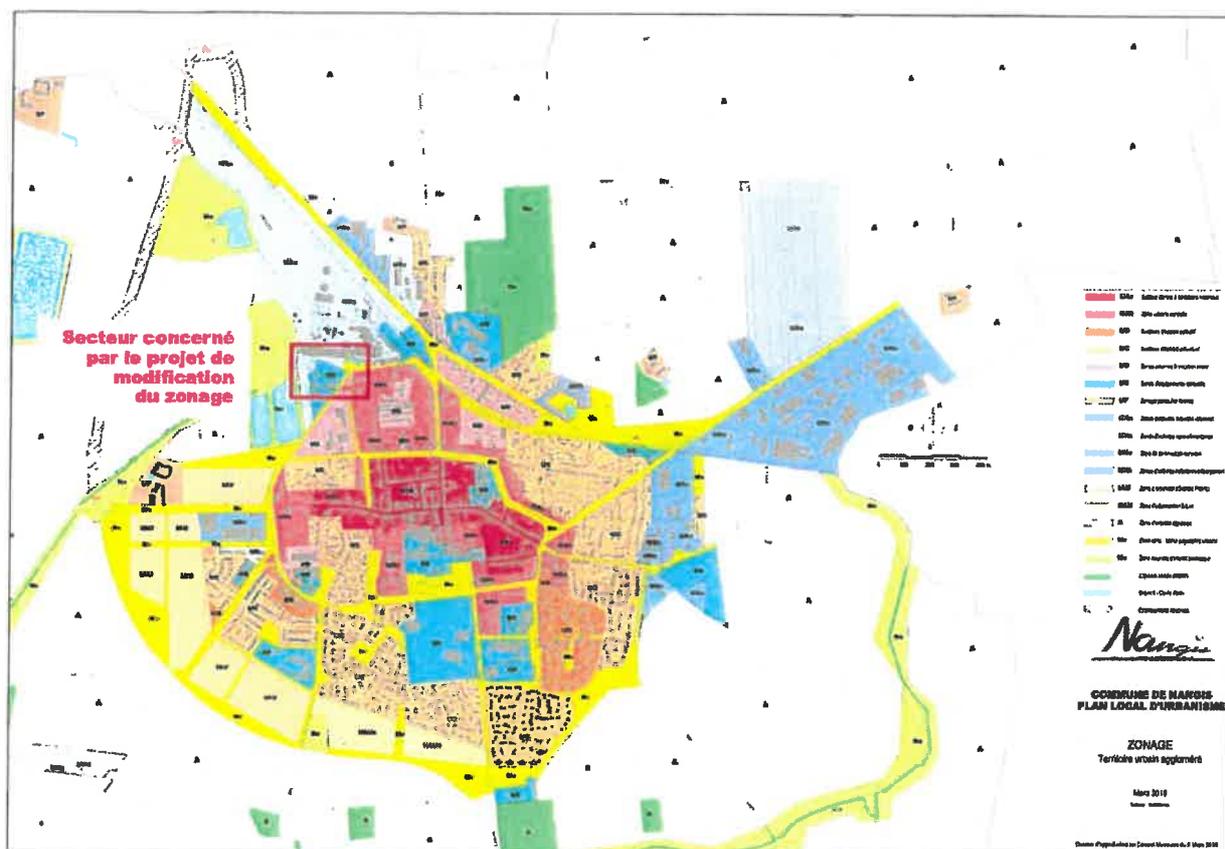
- **La zone UE** : zone urbaine regroupant des secteurs (souvent d'emprises publiques) accueillant de grands équipements, dans un environnement urbain et paysager de caractère

- **La zone UF** : zone urbaine correspondant aux anciennes fermes, en activité agricole ou reconverties en d'autres activités,

- **La zone Ux** : zones urbaines dédiées aux activités économiques, divisée en quatre sous-secteurs:

- Le secteur **UXe** destiné principalement à l'accueil d'activités artisanales et industrielles,
- Le secteur **UXs** correspondant aux activités agronomiques et agro-alimentaires (*silos, sucrerie, usine d'engrais*)
- Le secteur **UXc** plus particulièrement affecté aux activités commerciales et de service,
- Le secteur **UXh** dédié à des activités comportant de l'hébergement (*à caractère hôtelier ou médico-social...*).

- La zone 1AU : Secteur de la "Grande-Plaine » à vocation opérationnelle
- La zone 2AU : Réserve foncière pour équipement, divisée en deux sous-secteurs 2AUa et 2AUb
- La zone A, concernant les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones N, qui comportent deux sous-secteurs :
  - Nv pour la trame verte urbaine,
  - Ne pour les zones naturelles d'intérêt écologique.

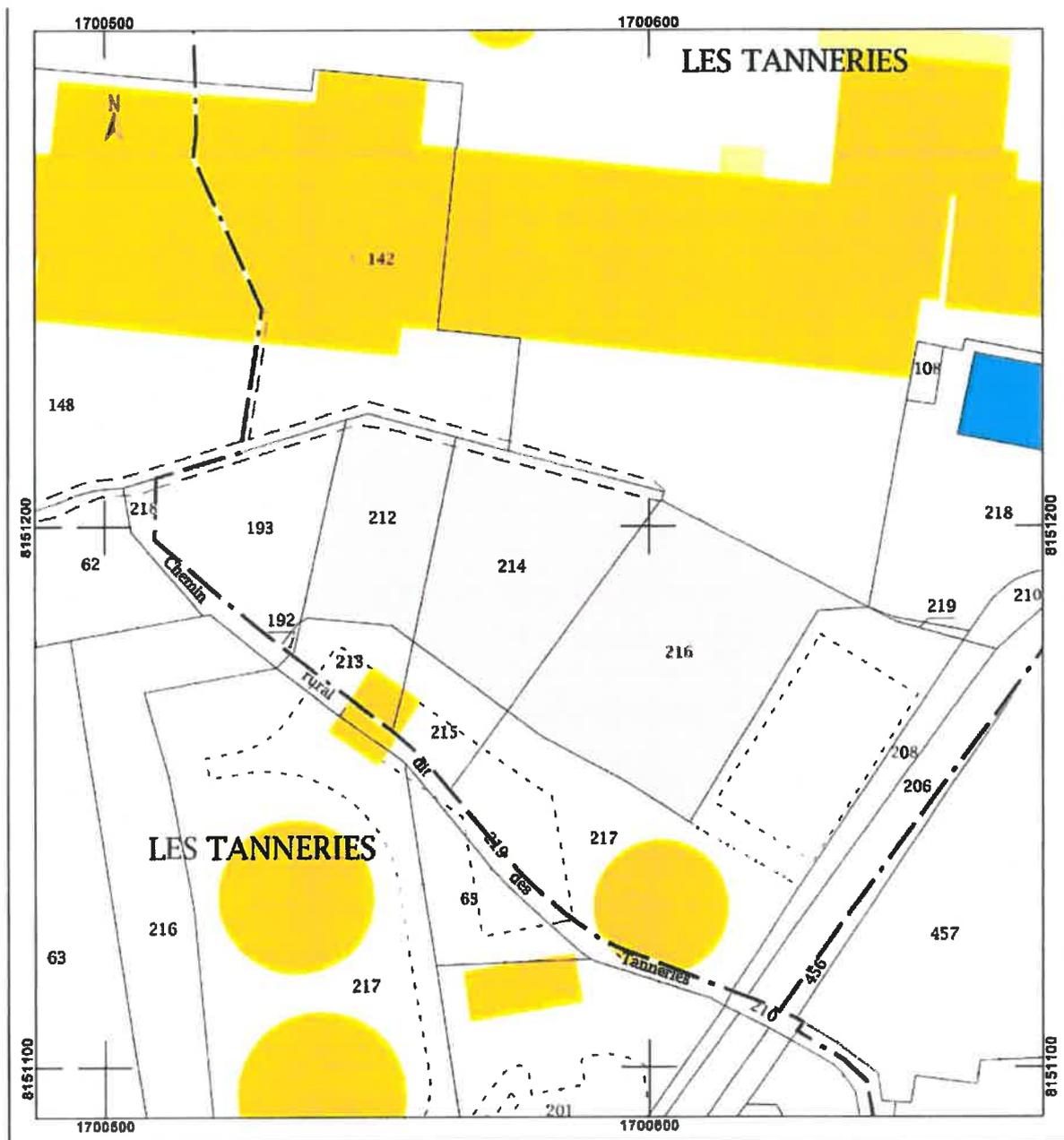


### ■ Motif et justification de la modification envisagée

Il est apparu par la suite qu'une erreur manifeste d'appréciation avait été commise concernant le classement en zone dite UE des parcelles cadastrées AB 212-214-216 dès lors que ces dernières appartiennent à la société Lesaffre (Sucrierie de Nangis) et qu'elles accueillent aujourd'hui un parking d'usage privé pour les personnels de la société.

Il se trouve par ailleurs que la société Lesaffre a fait récemment état d'un projet de construction de bureaux, nécessaires à son activité, sur les dites parcelles (projet incompatible avec le classement actuel des parcelles en zone UE à vocation d'équipements publics).

## PLAN CADASTRAL DE REPERAGE DES PARCELLES AB 212-214-216



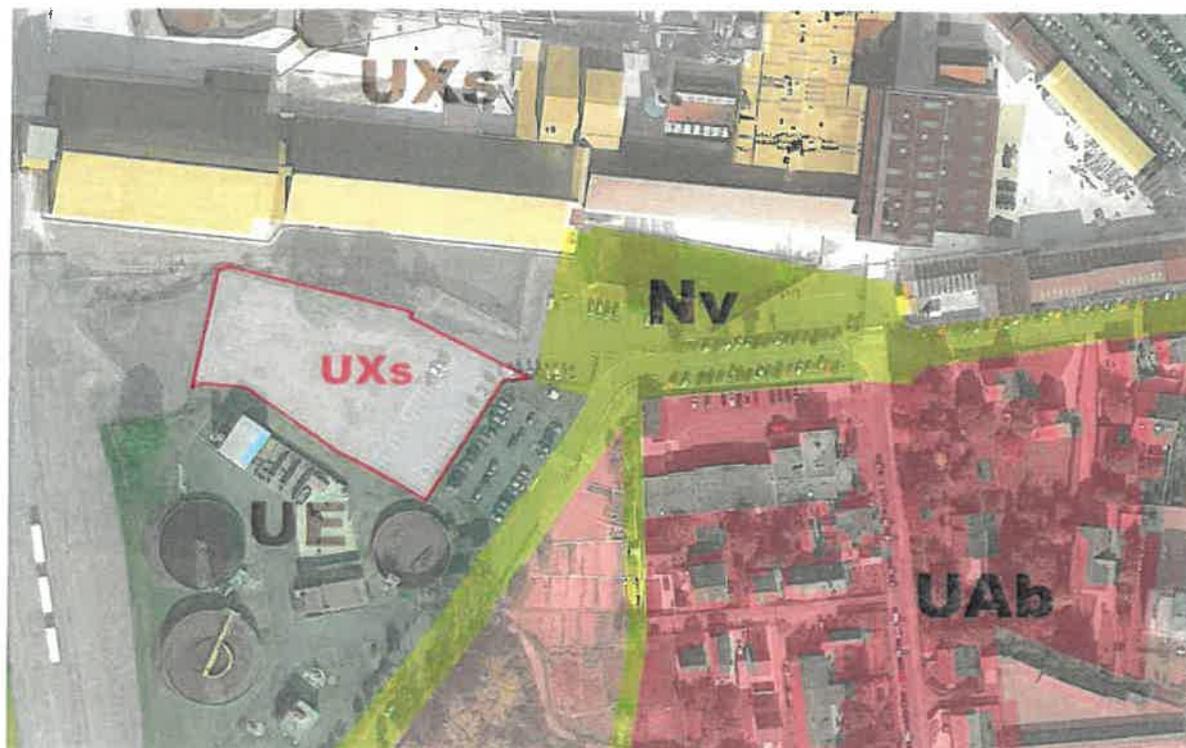
Comme on le voit sur la photo aérienne page suivante, les parcelles en question n'obéissent pas de facto à une vocation d'accueil d'équipements publics. Elles relèvent d'une propriété et d'un usage privés, corrélatifs d'un classement en zone UXs (correspondant aux activités de la Sucrerie de Nangis).

Nota : Les parcelles concernées ne représentent qu'une superficie de 3.972 m<sup>2</sup> de terrain (soit moins de 0,4 hectares).

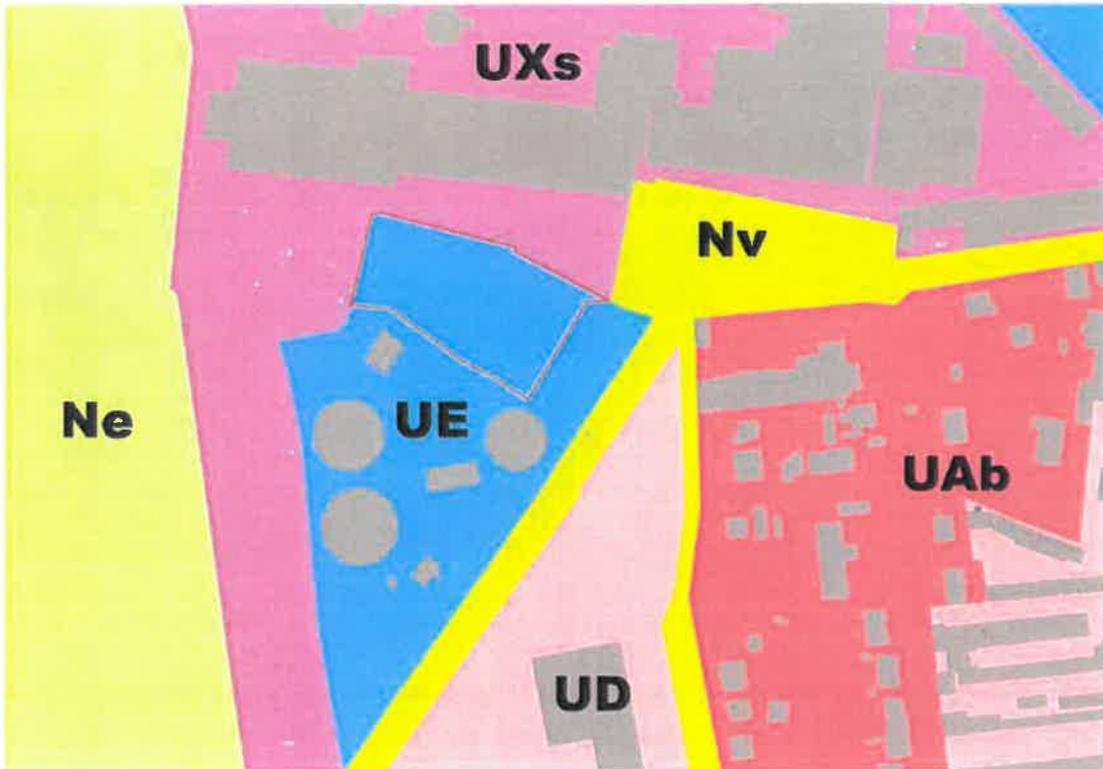
## VUE AERIEENNE DE REPERAGE DES PARCELLES AB 212-214-216



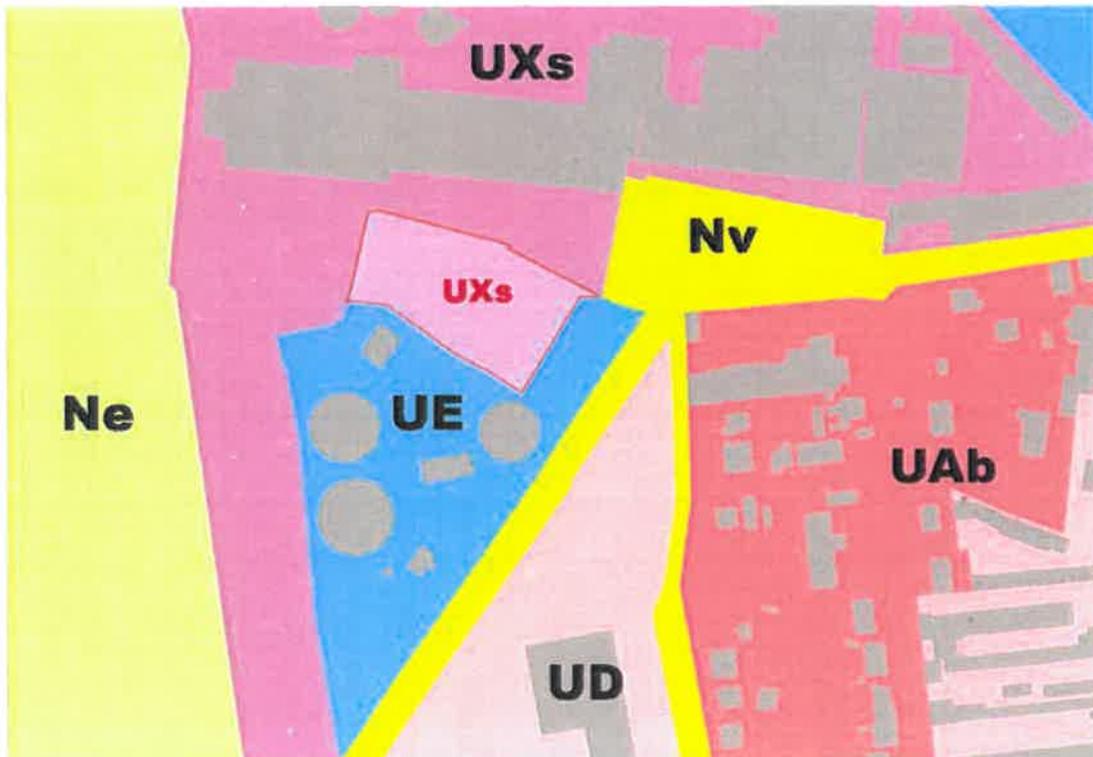
## VUE AERIEENNE AVEC APPLICATION DU ZONAGE MODIFIE PROPOSE



## ZOOM SUR LE PLAN DE ZONAGE ACTUEL



## ZOOM SUR LE PLAN DE ZONAGE MODIFIE



## B – CONTENU ET SUIVI DE LA PROCEDURE

---

### ■ Contenu de la modification proposée (correction d'une erreur matérielle)

Sur le plan réglementaire, la modification envisagée consisterait donc à corriger l'erreur matérielle survenue lors de la procédure de révision du PLU, en vue de :

- A reclasser les parcelles AB 212-214-216 en zone UXs à vocation d'activités économiques à caractère agronomique et/ou agro-alimentaire (*autorisant la construction de locaux et de bureaux à usage privé*),
- D'appliquer à ces parcelles le règlement afférant (*joint en annexe*).

Nota : Il est rappelé que cette modification ne remet nullement en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme en vigueur : ...pas plus son Rapport de Présentation que le PADD - «Projet d'Aménagement et de Développement Durable». La modification proposée n'entraîne pas non plus de réduction quelconque des zones agricoles (A) ou naturelles (N), et ne porte pas atteinte par ailleurs à un éventuel EBC - «Espace Boisé Classé».

### ■ Déroulement de la procédure

En vertu de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la correction de l'erreur matérielle sus-visée relève d'une procédure de modification dite "simplifiée" du PLU. Celle-ci est engagée à l'initiative de la collectivité compétente en matière d'urbanisme réglementaire (en l'occurrence la commune de Nangis) sur simple décision de son Maire.

Conformément à l'article L153-40 de ce même Code de l'Urbanisme, le projet de modification est notifié aux services de l'Etat et aux "personnes publiques associées" pour avis dans un délai de deux mois maximum (délai au-delà duquel l'avis des PPA est réputé favorable).

Parallèlement, suivant l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet et l'exposé des motifs (accompagnés le cas échéant des avis des "personnes publiques associées") sont mis à disposition du public pour une durée d'un mois minimum - selon des modalités définies par le Conseil Municipal.

A l'issue de cette concertation publique, et au vu des observations recueillies et des avis émis le cas échéant par les "personnes publiques associées", le Conseil Municipal prend acte du bilan de la concertation tel que présenté par Monsieur le Maire, puis délibère sur le principe de l'adoption - ou non - de la modification proposée (dans son état initial ou éventuellement modifié en raison des avis émis et/ou des observations du public).

## C – ANNEXES : Règlement de la zone UXs (extrait du PLU)

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

#### Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UX regroupe les secteurs d'activités économiques de la commune. Il est divisé en quatre sous-zonages :

- Zonage de type UXe dédié plus particulièrement aux activités économiques à caractère industriel, artisanal, d'entreposage et de commerce de gros (Zone Industrielle de Nangis, partie sud de la zone du Moulin-Saint-Antoine, secteur Nangis-ActiPôle, abords des silos en entrée de ville...)
- **Zonage de type UXs regroupant les secteurs existants dédiés aux activités agro-alimentaires** (sucrierie, silos en entrée de ville, usine d'engrais en partie sud-ouest du territoire communal...)
- Zonage de type UXc regroupant les secteurs existants dédiés à l'accueil de commerces de petite et moyenne surface et de services (secteur commercial de la ZAC des Roches, moyennes surfaces commerciales sur la RD619 et au nord du secteur Moulin-Saint-Antoine...),
- Zonage de type UXh pouvant accueillir des activités à caractère social ou commercial comprenant de l'hébergement (hôtelier ou médico-social)

#### Article UX.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans l'ensemble de la zone UX, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UX.2
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- la destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau,
- tous ouvrages pouvant porter atteinte aux "zones humides" identifiées, à leur qualité hydraulique et biologique, et à leur alimentation en eau (voir article UF.2 suivant).

Sont interdits au surplus :

##### - En zone UXe :

- les terrains de camping et de caravanage

##### - En zone UXc :

- les activités industrielles
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.),
- les activités d'entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées à l'article UX.2 concernant la zone UXc
- les terrains de camping et de caravanage

##### - En zone UXh :

- les activités industrielles
- les activités d'entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées à l'article UX.2 concernant la zone UXh
- les activités de commerce et d'artisanat
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UX.2 suivant.

#### Article UX.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes :

##### - En zone UXe :

- les activités industrielles et artisanales
- les activités de commerce de gros
- les activités d'entreposage et de bureaux
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m<sup>2</sup>)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire ou aux télécommunications;

**- En zone UXs :**

- les activités industrielles et artisanales
- les activités de commerce de gros
- les activités d'entreposage et de bureaux
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m<sup>2</sup>)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire ou aux télécommunications;

**- En zone UXc :**

- les activités de commerce, d'artisanat, de restauration et de services,
- les activités de bureaux
- les activités d'entreposage directement liées aux établissements autorisés
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m<sup>2</sup>)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;

**- En zone UXh :**

- les activités d'hébergement à caractère hôtelier, touristique ou médico-social
- les activités de centre de congrès ou d'exposition
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m<sup>2</sup>)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;

**- Dans l'ensemble de la zone UX :**

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre)

**Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :**

- Le secteur UX est impacté par le classement de certaines voies à grande circulation imposant un retrait de toute construction sur une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

- Le secteur UX est concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (RD619 et voie de chemin de fer) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à des établissements de santé.

- Les secteurs UXa et UXs sont par ailleurs concernés par le passage de canalisations gaz haute pression qui imposent des zones de restriction à tout projet de construction (voir annexe au présent règlement I3 et plan des servitudes en annexe au présent règlement).

- Le secteur UXs est directement concerné par les périmètre de retrait obligatoire autour des hangars de la Sucrerie et des silos ValFrance, et par la présence de nombreux établissements classés au titre de la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrerie.

- Au surplus le secteur UX est concerné pour partie par certaines enveloppes d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2 et 3) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation de leur caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), tout projet d'aménagement supérieur à 1.000m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagement supérieurs à 10.000m<sup>2</sup> impactés) au titre de la Loi sur l'Eau. En tout état de cause, aucun projet de construction ou d'aménagement ne doit risquer de "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.

- Il convient en tout état de cause de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

### **Article UX.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :**

Nonobstant les règles générales ci-avant décrites, des restrictions pourront être apportées aux destinations et sous-destinations autorisées de façon à préserver la mixité des fonctions à l'intérieur de chacune des sous-zones (en fonction de leur degré de spécialisation) tout en veillant à l'équilibre fonctionnel et à la cohérence économique globale à l'échelle du territoire.

### **Article UX.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions sont normalement édifiées en ordre discontinu, avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

**Règles alternatives :** En dépit des règles générales rappelées ci-avant, d'autres implantations pourront être néanmoins admises et étudiées (sur présentation de note justificative argumentée), ou requises le cas échéant par l'autorité compétente, notamment :

- pour assurer la continuité d'alignements bâtis existants,
- dans le cas de la sucrerie (dont certains bâtiments jouxtent la zone urbaine, avec implantations à l'alignement des voies)
- dans le cas de parcelles d'angle,
- dans le cas de propriétés jouxtant un secteur limite obéissant à des règles d'implantation différentes,
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes.

Dans le cas où la construction projetée s'implanterait avec une marge de recul supérieure à 2,50m vis-à-vis de la voie, la réalisation d'un mur ou d'un muret de clôture surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées pourra être exigée, afin d'assurer la continuité visuelle de l'alignement sur rue.

En tout état de cause, les bâtiments comportant des accès pour des véhicules seront implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive ou dangereuse sur la voie.

## **Article UX.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.

Dispositions particulières :

L'extension horizontale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que la longueur de la partie ajoutée n'excède pas la demi-longueur de la façade existante avant travaux, avec un maximum de 5 mètres.

La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées conformément ou non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces mêmes dispositions.

## **Article UX.6 - 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 6 m 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 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

## **Article UX.7 - Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à 50% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)

## **Article UX.8 - Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur totale des constructions au point le plus haut (hors cheminée, antennes et autres équipements de superstructure) ne doit pas excéder :

- 15 mètres en secteur UXe
- 12 mètres en secteurs UXc et UXh
- Il n'est pas fixé de limite pour la zone UXs

## **Article UX.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

### **2.1 - PRINCIPE GENERAL**

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

*"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."*

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

## **9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS**

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, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement et le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

## **Article UX.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article UX.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable.
  - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
  - L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
  - L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.
- Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations en vigueur.

## **Article UX.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :**

### **11.1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

### **11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES**

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES**

LES ESPACES LIBRES NON BATIS - COMPRIS MARGE DE RECULEMENT EVENTUELLE EN BORDURE DE VOIE - DEVRONT ETRE VEGETALISES SUR 40 % MINIMUM DE LEUR SUPERFICIE.

### **11.4 - OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des stationnements doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m<sup>2</sup> de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

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

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

### **11.5 - VOLET PAYSAGER**

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

## **Article UX.12 - Obligations en matière de clôtures :**

### **12.1 - CLOTURES SUR RUE**

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

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.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 1,10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction,

surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut. Les murets et grilles peuvent utilement être doublés d'une haie végétale. La hauteur totale de la clôture sur rue (compris portails et portillons) est limitée à 2,20 mètres.

**Nota** : Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores (voir liste et plan figurant à l'annexe "servitudes" du présent règlement) ou en raison de circonstances particulières (présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2,20 mètres.

## 12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2,20 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

## Article UX.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

### 13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

### 13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMBLEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manœuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

### 13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UX13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation un nombre suffisant d'emplacements selon le mode de calcul suivant (voir plus bas règles alternatives venant moduler ce calcul "théorique") :

- 1°) Constructions à destination de logement de fonction : Une place par logement
- 2°) Constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

- 3°) Constructions à destination de bureaux et services (avec accueil de visiteurs) :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

- 4°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente, puis une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente nouvellement créée - sans que la surface dédiée au stationnement des véhicules, dans le cas d'implantations commerciales supérieures à 1000m<sup>2</sup>, puisse néanmoins excéder l'équivalent des trois-quarts de la surface commerciale bâtie.

**Nota :** Pour établir ce calcul, il sera tenu compte des surfaces minéralisées (prises en compte dans leur totalité) et des surfaces traitées avec des revêtements perméables (prises en compte pour moitié seulement). De même le stationnement prévu le cas échéant pour les véhicules hybrides ou électrique pourra être décompté du calcul ci-avant prescrit.

5°) Constructions à destination de restauration, bars, salles de jeux :

Il doit être créé une place par tranche ferme de 10 m<sup>2</sup> de surface affectée à l'accueil du public.

6°) 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.

7°) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

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

8°) Constructions à usage hospitalier, cliniques, maison de retraites, foyers :

Il doit être créé une place de stationnement minimum pour deux lits.

9°) 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.

10°) Autres : Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

La note justificative du calcul du nombre de places à réaliser doit cumuler les résultats obtenus pour chacune des destinations et sous-destinations en cas de projet à vocation mixte.

Cas particuliers et règles alternatives :

Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, etc...) et le niveau de fréquentation réel.

Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitation et/ou réaffectation de locaux existants.

Il sera également tenu compte des dispositions prises le cas échéant en faveur d'une mutualisation des places de stationnement entre entreprises et établissements. Les places prévues sur la parcelle (ou l'unité foncière) équipées de prises de recharge pour les véhicules électriques seront comptées double dans le calcul du nombre de places réalisées.

## **Article UX.14 - Obligations en matière de stationnement des 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 :

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

## **Article UX.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

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, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, 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 caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

## **Article UX.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

## **Article UX.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'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. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'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.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

## **Article UX.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :**

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales Intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) au droit de la propriété (de préférence sous le domaine public).

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous : Eaux résiduaires industrielles). Le déversement n'est acceptable que, notamment,

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome,
- si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous)

Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards...) est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur, et notamment satisfaire aux dispositions :

- de l'arrêté du 7 Septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 Mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/jour de DBO5,

- de l'arrêté du 21 Juillet 2015, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2kg/jour de DBO5,

## Assainissement des eaux résiduaires 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 résiduaires 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 résiduaires 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 résiduaires 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 soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

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 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 inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par 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.

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 matériaux ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents

## **Article UX.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité**

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements, d'opération d'aménagement ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

## **Article UX.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

## **Article UX.21 - Collecte des déchets :**

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations comprenant des logements ou de l'hébergement, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m<sup>2</sup> minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers / emballages / cartons / etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m<sup>2</sup> de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m<sup>2</sup> + 2,5m<sup>2</sup> pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés. Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever et/ou à raison de leur nature (toxicité éventuelle, poids, encombrement, etc...), l'exploitant sera tenu de se rapprocher du titulaire de la délégation de service public portant sur l'enlèvement et le traitement des déchets afin de connaître ses sujétions éventuelles (au surplus des contraintes de retrait en décharge spécialisée pour certains déchets).

Il sera en tout état de cause prévu un emplacement spécifique en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

## **Article UX.22 - Obligations en matière de défense incendie :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m<sup>3</sup>/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.