

5 LE SCÉNARIO SPATIAL

Le P.A.D.D. affiche une ferme volonté de ne pas étendre le village sur les espaces naturels ou agricoles. Aussi, il mise sur un recentrage de l'habitat dans l'enveloppe du village, au centre par renouvellement ou reconstruction de tout ou partie de l'ancienne ferme ou d'autres anciennes bâtisses et par remplissage des terrains encore disponibles sur les jardins.

Le PADD prévoit par ailleurs un développement de l'activité économique qui se fera en continuité de celle de Juilly. Une opération intercommunale permettra de requalifier le front urbain et la frange avec la plaine agricole.

Cette extension située sur le territoire de Nantouillet mais réalisée en continuité de l'urbanisation de la commune de Juilly est de 1 hectare.

Le SDRIF autorise une extension de 5% de l'espace urbanisé (19,5 ha selon les données cadastrales) soit 1 ha.

Ce développement est modéré d'autant que l'urbanisation de Nantouillet n'a connu aucune croissance spatiale dans les 10 dernière années.

Enfin, cette extension concerne le domaine des activités économiques et non de l'habitat conformément à ce que recommande le plan d'exposition au bruit de Roissy.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

1.1. LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement du P.L.U. comprend :

- des documents graphiques présentant une délimitation graphique des zones U, AU, A et N,
- des documents graphiques présentant les secteurs, conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, ceux-ci à des échelles différentes pour en faciliter la lecture,
- un document présentant les orientations d'aménagement et de programmation,
- un document de prescriptions réglementaires.

La notable évolution dans la partition spatiale est le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du P.O.S. au P.L.U., et la prise en compte d'un nécessaire renouvellement urbain et une mixité urbaine dans la grande majorité du milieu bâti tendent à une simplification du zonage par :

- une volonté affichée au P.A.D.D. de faire évoluer la ville et donc son bâti ; dès lors le découpage en zone s'attache aux capacités d'évolution plus qu'au constat de la situation existante,
- la réglementation sectorielle décrite précédemment, qui transcende la réglementation par zone évite la multiplication des zones et secteurs.

Le zonage du P.L.U. peut comprendre 4 types de zones :

- **LES ZONES U, URBANISÉES** : elles couvrent les secteurs d'ores et déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles (en cohérence avec le P.A.D.D.) et desservis par les équipements.
- **LES ZONES AU, À URBANISER** : elles couvrent des espaces qui sont naturels et qui en cohérence avec le P.A.D.D. sont destinés à être urbanisés à plus ou moins brève échéance.
- **LES ZONES A, AGRICOLES** : elles ne couvrent que des espaces agricoles ou qui sont destinés à le devenir. Elles peuvent comprendre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées susceptibles de recevoir des constructions.
- **LES ZONES N, NATURELLES** : elles peuvent couvrir des espaces agricoles ou non et qu'il convient de protéger pour des raisons historiques esthétiques ou écologiques et les espaces forestiers. Elles peuvent comprendre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées susceptibles de recevoir des constructions.



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces dispositions sont complétées par des servitudes d'urbanisme énumérées à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.

1.2. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les « dispositions générales » introduisant le document rédactionnel rappellent la structure du document et les définitions et modalités d'application qui s'appliquent à l'ensemble de la réglementation.

Elles ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

Elles définissent ce que sous-tendent ces termes.

1.2.1 LES DÉFINITIONS

Depuis la réforme de l'application du droit des sols, entrée en vigueur en octobre 2007, l'aménagement concerne les ouvrages et opérations au sol et non plus les bâtiments.

La voie est un espace comprenant toutes les composantes de l'espace collectif, qu'il soit public ou privé. Elle doit être ouverte au public au sens du code de la voirie routière et permettre la circulation et éventuellement le stationnement des véhicules en sécurité. Elle doit être revêtue et organisée pour la gestion des eaux de ruissellement. Elle doit aussi comprendre un éclairage dès lors que la longueur ou la forme de la voie le justifie. On considère comme une voie, un espace qui a cette configuration quelque soit le nombre de propriétés ou constructions desservies. À défaut d'une telle configuration l'espace de desserte est dénommé « passage commun ».

L'article 6 régleme l'implantation des constructions par rapport aux voies (privées ou publiques) et par rapport aux « emprises publiques ». Sont considérées comme telles, les infrastructures ouvertes à la circulation, comme par exemple des places, des aires de stationnement, des chemins piétonniers, etc.

Les propriétés publiques de type école, salle polyvalente, mairie, cimetière,... qui ne sont pas en permanence et librement ouvertes à la circulation ne sont donc pas considérées, au titre du P.L.U., comme des emprises publiques. Les constructions doivent donc respecter à leur égard la réglementation de l'article 7.

Les baies doivent permettre, au sens du P.L.U., de voir couramment, à partir de l'intérieur d'une construction, les fonds voisins ou les espaces collectifs. c'est la raison pour laquelle seules sont considérées comme telles :

- les ouvertures dans un bâtiment. Cette définition exclut donc les parties de construction qui ne sont pas véritablement des ouvertures comme les balcons, terrasses accessibles, appentis...,
- les parties permettant de voir chez le voisin, parce qu'elles sont transparentes.



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ne sont donc pas considérées comme des baies les parties translucides (ex: pavés de verres) ou les portes opaques,

- les parties présentant un angle permettant de voir au sol ; les parties en toiture (velux) à moins de 45° avec l'horizontale, qui permettent donc de ne voir que le ciel, ne sont donc pas considérées comme des baies,

- les baies dont la dimension est suffisante pour bénéficier d'une vue réelle ; les baies de moins de 0,2m² qui le plus souvent s'expriment sous la forme d'imposte, d'oculus... ne sont donc pas considérées comme des baies.

Les extensions sont définies. La jurisprudence a considéré que des édifices même en prolongement d'une construction existante ne devaient pas être considérés comme des extensions, mais comme des constructions nouvelles dès lors qu'ils étaient importants au regard de la construction existante. Aussi le règlement définit ces extensions à 20% de la partie existante en autorisant un minimum de 40 m². Par ailleurs, sont considérées comme des extensions des constructions qui servent à étendre la construction dans son usage. Cette construction peut être accolée ou non comme une piscine un garage, un abri de jardin...

1.2.2 LES MODALITÉS D'APPLICATION

L'emprise d'un bâtiment, pour l'application des règles d'implantation, ne prend pas en compte les débordements sans liaison au sol. Il s'agit des auvents, débords de toit, balcons, prenant donc en compte la volumétrie globale du bâtiment. Il est rappelé que par ailleurs les débords au dessus d'une voie sont réglementés par le code de la voirie routière. Par contre pour le coefficient d'emprise au sol, le P.L.U. s'en remet à la jurisprudence qui considère que celle-ci est la projection au sol des bâtiments.

Les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8. Ces parties enterrées concernent aussi bien celles qui sont couvertes (ex : garage en sous-sol) que celles qui sont à l'air libre (ex : piscine ou rampe de garage).

Certaines règles distinguent « construction » et « bâtiment ». En effet, la construction concerne toutes les parties édifiées ou assemblées, qu'elles soient couvertes ou non et intègrent des ouvrages comme des antennes, murs de soutènement.... Les bâtiments sont des édifices dans lesquels il est possible de s'abriter et sont donc si ce n'est entièrement clos, du moins couverts.

La vocation d'un bâtiment ou d'un aménagement est attaché à sa configuration et non pas au statut de l'occupant. Ainsi sera considéré comme un commerce, un bâtiment disposant d'une vitrine et d'un accès direct sur l'extérieur, même s'il est occupé par un artisan comme par exemple, un boulanger. A contrario un hangar avec quelques



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

fenêtres ou portes sera considéré comme un bâtiment artisanal ou comme un logement.

Depuis octobre 2007, les constructions accessoires étant réputées avoir la vocation de la construction principale, il convient de définir ces notions dans la mesure où le règlement est souvent différent pour les annexes et pour les constructions principales. Ces différents édifices ayant des impacts dans le paysage et des capacités d'évolution très différentes.

Les modalités de calcul par tranche (essentiellement utiles pour le nombre de places de stationnement) précisent qu'on arrondit au chiffre entier supérieur. Aussi, dès le premier m² de la tranche, il faut satisfaire l'exigence de la règle. Par exemple lorsqu'il est mentionné une place de stationnement par 60 m², de 1 à 60 m² il faut réaliser une place et de 61 à 120 m² deux places, etc. C'est la raison pour laquelle pour les extensions le ratio s'applique à l'ensemble du bâtiment faute de quoi, toute extension si petite soit elle, engendrerait une obligation d'une place de stationnement.

Enfin il est rappelé les dispositions de la jurisprudence Seckler (CE 27/05/1988, n°79530) qui fait que lorsqu'un projet est sans effet sur une règle, les dispositions de cette règle ne peuvent conduire à interdire le projet quand bien même la situation existante ne satisfait pas ladite règle.

Pour rappel : les constructions et les travaux utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique, peuvent s'exonérer du respect des dispositions du P.L.U. qui empêcheraient ces procédés, sauf dans le périmètre de protection du monument classé ou inscrit.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible ni de coefficient d'occupation des sols.

Les articles 1 et 2 ont été refondus pour prendre en compte l'article R.123-9 du code de l'urbanisme qui limite le nombre de vocations des constructions à 9 catégories : habitation, hébergement hôtelier, commerce, bureau, artisanat, industrie, entrepôt, agricole ou forestier, services publics ou d'intérêt collectif.

En matière d'aménagement, les articles 1 et 2 s'efforcent de reprendre les types d'aménagement qui figurent au livre IV du code de l'urbanisme.

Enfin, il est rappelé que restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U. :

1. Les servitudes d'utilité publique.

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite dans les documents annexes du présent P.L.U.. elles s'imposent au présent règlement.



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U. :

1. L.111-13 précisant que les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.
2. L.111-15 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., la reconstruction à l'identique d'un bâtiment qu'elle qu'en soit le motif, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. L.111-23 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., la restauration de bâtiments présentant un caractère patrimonial dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
4. L.111-11 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.
5. L.151-35 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U., plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées. A moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif, le nombre d'aires de stationnement est porté à 0,5. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés aux logements aidés.
6. L.151-36 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U., plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation (autres que celles mentionnées à l'article L.151-34) situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif.
7. R.111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
8. R.111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

9. R.111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
10. R.111-21 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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.
11. L.111-16 permettant de s'exonérer, en dehors des périmètres définis à l'article L.111-17 (secteur sauvegardé, périmètre de protection MH...), des règles du P.L.U. qui empêcheraient de mettre en œuvre des processus ou des matériaux évitant l'émission de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le règlement de chaque zone délimitée aux documents graphiques se décompose en 14 articles :

Article 1	Occupations du sol interdites.
Article 2	Occupations du sol soumises à conditions.
Article 3	Accès et voirie.
Article 4	Réseaux et Assainissement.
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions sur une propriété.
Article 9	Emprise au sol des constructions.
Article 10	Hauteur maximale des constructions.
Article 11	Aspect et abords des constructions.
Article 12	Stationnement.
Article 13	Aires de jeux et de loisirs - plantations.
Article 15	Performances énergétiques et environnementales.
Article 16	Communications électroniques.

Les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi A.L.U.R .

Il est en outre rappelé qu'en application des dispositions de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les occupations du sol qui sont dispensées de toute formalité se doivent tout de même de respecter les règles du P.L.U.



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2 LES DÉLIMITATIONS DE SECTEURS

Les secteurs sont opposables :

- soit en tant que tels lorsque leur transcription graphique est suffisante (espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, notamment),
- soit en s'intégrant à la réglementation de la ou des zones concernées quand leur mention au document graphique nécessite un complément réglementaire pour leur application.

Ces secteurs s'expriment donc essentiellement graphiquement. Ils sont, quand nécessaire seulement, complétés par des dispositions rédactionnelles.

Les secteurs sont issus des alinéas a) à j) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

2.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ils sont définis en application du a) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Il est fait expressément référence aux articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme sur le document graphique qui est suffisamment explicite en lui-même. Ce secteur ne nécessite donc pas de complément rédactionnel.

La trame couvre :

- Les boisements de plus de 4 hectares. Ils sont gérés éventuellement par le code forestier. Leur classement a donc pour but non pas de contrôler leur coupe et abattage, mais de les pérenniser au delà des plans de gestion. Un arrêté préfectoral (n°2003/DDAF/SFEE/117) prévoit une gestion des massifs de plus de 1 ha au titre du code forestier.
- Des bosquets plus petits qu'il convient de préserver pour des raisons paysagères et écologiques.
- La ripisylve

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre, (même à l'intérieur de la partie couverte par la trame) et surtout pas sur les clairières ou sur les milieux humides. Ces petits espaces non boisés sont en effet très difficiles à localiser sur des propriétés privées. L'étendue du territoire boisé et le statut privé d'une part d'entre eux n'ont pas permis de localiser et de faire figurer au document graphique d'éventuelles clairières. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées.



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Il est de plus rappelé que ne sont soumis à déclaration que les coupes et abattages sur des bois ou bosquets qui n'entrent pas dans un plan de gestion forestier.

Les boisements qui ont une vocation essentiellement sylvicole ne nécessitent pas de protection puisque leur exploitation est régie par le code forestier. Par contre lorsque ces boisements, au delà de leur vocation sylvicole, ont aussi une valeur écologique ou paysagère, il appartient au P.L.U. d'assurer leur pérennité. Dans ce cas ils sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et de ce fait même à la fin d'un plan de gestion, leur défrichage demeure interdit et seuls restent autorisés les coupes et abattages.

2.2. LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Il est défini en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Ce secteur comprend les corridors, voies de déplacement de la faune, mais aussi de la flore, qui correspondent à la Trame Verte et Bleue :

- Les boisements qui entrent dans la trame verte. Il s'agit des massifs et des bosquets qui forment une continuité écologique et qui sont donc favorables à la conservation ou à la mise en place d'un corridor écologique pour le déplacement de la grande faune, des oiseaux mais aussi de la micro faune (insectes, reptiles...) et des végétaux.
- Les rives des cours d'eau et leur ripisylve.
- Les espaces interstitiels qui forment des milieux ouverts favorables à la biodiversité.

Le Règlement National d'Urbanisme permet d'y interdire des aménagements ou des constructions qui seraient de nature à nuire à l'environnement.

De plus dans ce secteur,

- en zone urbaine, le règlement limite l'imperméabilisation des terrains et impose un surcroît de plantation. Les clôtures sur limite séparative et donc entre les jardins doivent laisser passer la petite faune terrestre. Les imperméabilisations du sol y sont interdites en dehors de l'emprise des constructions pour laisser un maximum d'espace à la végétation.
- Les matériaux réfléchissants ou miroirs sont interdits en zone d'activité économique où ils sont le plus souvent utilisés. En effet, ils sont mortels pour les oiseaux et les insectes qui sont attirés par la brillance puis viennent se fracasser sur le miroir. Même si la protection du milieu n'est pas essentiellement fondée sur l'intérêt ornithologique, les oiseaux participent à la chaîne biologique et leur maintien est indispensable à l'équilibre écologique.

Il est souligné que, dans tout ce secteur, les travaux susceptibles de modifier le milieu



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la protection de milieu écologique.

2.3. LE SECTEUR À RISQUE DE NUISANCE

Il s'agit de secteurs concernés par le bruit des infrastructures terrestres que sont la voie ferrée et la route départementale

Les constructions susceptibles de recevoir des personnes sur un laps de temps prolongé comme les logements agricoles doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique.

2.4. LE SECTEUR DE PROTECTION DE MONUMENT

Il est défini en application du h) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Il couvre le château, les anciens hangars et les espaces qui entourent le château. Il vise essentiellement à préserver le patrimoine, qui en tout état de cause est déjà couvert par la servitude de protection du monument.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Depuis les lois Grenelles, il appartient aux PLU de définir sur des secteurs à enjeux des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement. Elles sont obligatoires sur les zones A Urbaniser.

Définies par les articles L.151-6 et L.157-7 du code de l'urbanisme, dans la mesure où le P.L.U est communal et ne peut donc tenir lieu de Programme Local d'Habitat,

Ces orientations peuvent définir des actions et opérations nécessaires pour :

- mettre en valeur,
- l'environnement, notamment les continuités écologiques,
- les paysages,
- les entrées de villes,
- le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent

- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

3.2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur la commune, il existe essentiellement un secteur à mettre en valeur, il s'agit de la future zone d'activités en limite avec Juilly.

Il y est question de définir les modalités de réalisation qui assureront la création d'un nouveau front urbain à la zone d'activités existante sur Juilly et d'organiser les aménagements nécessaires pour accueillir de nouvelles entreprises en corrélation avec la commune de Juilly.



4 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

4.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés instauré par Nantouillet restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune.

Ils ont pour objet :

- La création d'un placette permettant notamment aux véhicules de prélèvement des ordures ménagère de faire demi-tour,
- de prévoir un espace autour de l'église qui en facilitera l'accès sur sa périphérie et permettra donc d'en assurer l'entretien et la pérennité.
- La réalisation d'une aire de stationnement,
- la réalisation d'une voie pour la desserte de la future zone d'activités au Nord du territoire et en lien avec Juilly.

Par contre deux autres emprises sont réservées par la communauté de communes :

- la réalisation d'un bassin d'orage. Ce bassin permettra de répondre au moins en partie aux problématiques liées au ruissellement des eaux pluviales. Il constitue une déclinaison de l'orientation du PADD visant à organiser les eaux pluviales,
- la création d'un parking permettant le stationnement des véhicules des passagers de la halte SNCF. Il constitue une déclinaison de l'orientation du PADD visant à favoriser l'utilisation des transports collectifs.

5 LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES

5.1. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Les limites de zones U ont été redéfinies pour intégrer conformément à l'article R.123-5, tous les terrains constitutifs d'une zone urbaine.

Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine :

- des terrains enserrés dans le tissu et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic, ceci conformément aux article L 147 et suivant du code de l'urbanisme concernant les zones de bruit de l'aéroport.
- les équipements à caractère urbain et notamment le cimetière, la salle des fêtes et le terrain de sport attenant,
- les terrains qui ne peuvent être intégrés dans la zone A où ne sont autorisées que les constructions « nécessaires à l'exploitation agricole »,
- les fonds de jardins qui étaient en zone NC du P.O.S., mais qui n'ayant pas de vocation agricole ne peuvent rester en zone A qui ne peut couvrir que des terres à protéger en raison de leur potentiel agricole,

Par contre ont été exclus des terrains qui s'apparentaient au milieu naturel, combes, coteaux, et notamment les bâtisses très à l'écart du centre village,

Par ailleurs dans la mesure du possible, le zonage se cale sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains.

- la zone UY qui au P.O.S. était affectée au domaine ferroviaire, a été classée en zone Agricole qu'il traverse.
- La zone UX couvrant l'ancienne ferme a été reversée en zone UA dans la mesure où d'une part, il n'est pas souhaitable de favoriser de l'activité artisanale ou d'entreposage au centre village entre les deux monuments classés et que d'autre part, force est de constater que ce classement n'a pas permis la réalisation d'une opération, cette situation d'attente ayant mis en péril le maintien des bâtiments.

La zone UX du P.O.S. couvrait les secteurs d'entreprises au Sud du territoire, elle est reprise dans le présent P.L.U..

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

5.2. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

5.2.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions spécifiques à la zone UA sont :

- quelques limitations d'usage sont prises pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Sont ainsi interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.),
- les règles de hauteur et, d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels,
- afin de favoriser l'implantation du commerce dit de proximité qui s'implante le plus souvent en centre ancien où la création de places de stationnement est le plus souvent impossible sauf à détruire une partie du bâti ancestral, ces vocations ont été exonérées des règles de stationnement,
- les règles de stationnement visent à assurer la pérennité des aires de stationnement. C'est ainsi que bien que n'étant pas interdites, les places de stationnement couvertes et fermées n'entrent pas dans le décompte du nombre de places obligatoires. Si bien que si le garage est transformé ou utilisé à d'autres usages que le stationnement, le minimum d'emplacement pour les véhicules reste assuré,
- les règles d'aspect des constructions permettent une exonération à la règle générale pour notamment favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et mode de gestion durable du bâtiment,
- des reculs sont imposés par rapport aux limites avec les rives des cours d'eau pour en préserver l'accessibilité et donc faciliter leur entretien,
- des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable. Ainsi le raccordement au réseau n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales. Tout au contraire, les puisards sont autorisés permettant le retour des eaux de ruissellement au sous-sol et donc à la nappe phréatique,
- des règles imposent la dépollution des eaux de piscine avant un éventuel rejet au réseau d'eau pluviale dans la mesure où il ne faut pas que ces eaux soient déversées aux réseaux d'eaux usées. Un apport d'eau claire nuit au fonctionnement de la station d'épuration,
- les terrains qui ne sont pas suffisamment desservis par le réseau électrique ne sont pas constructibles,
- dans le cadre de la biodiversité, les plantations d'espèces invasives sont interdites. Des espèces locales doivent être préférées pour les plantations. Une liste de ces espèces établie par l'association Seine-et-Marne Environnement est jointe en annexe du présent rapport.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

5.2.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à un tissu bâti ancien. La reconversion du bâti étant interdite en logements collectifs du fait de la localisation de la commune en zone de bruit « C » de l'aéroport, les capacités se limite à la division de terrain ou de bâtiments pour permettre la réalisation de maison individuelle.

Les capacités de la zone UA correspondent aux terrains libres et aux réhabilitations potentielles des constructions anciennes ou désaffectées. Toutefois, compte tenu de la forte rétention foncière, seule la construction d'une partie des terrains restant libres et la réhabilitation de la ferme en centre bourg semble susceptible de se réaliser. Ce potentiel représente tout au plus une dizaine de logements.

5.3. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB PATRIMONIALE

5.3.1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Elle vise essentiellement à préserver le bâti existant en lui permettant de conserver sa vocation existante de logement et en lui permettant si besoin d'évoluer vers de l'hébergement hôtelier avec ou sans restaurant.

5.3.2 LES CAPACITÉS DE LA ZONE UB

En terme de logement la zone UB offre peu voire pas de capacité au delà des 3 logements existants actuellement. En effet, les possibilités d'évolution sont limitées du fait de la réglementation sur les zones de bruit, du classement du site au titre des monuments historiques et de la volumétrie des pièces intérieures.

5.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UX ACTIVITÉS

Ces terrains sont essentiellement voués à l'activité économique sous toutes ses formes, mais en visant à fixer des règles qui :

- assurent la sécurité sur la RD 404
- autorise le logement mais à condition que celui ci soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol existantes sur la propriété.



6 LES DISPOSITIONS DE LA ZONE AU

6.1. LOCALISATION ET DÉLIMITATION

Les zones AU sont réparties entre les zones AU, immédiatement urbanisables et les zones 2AU, dont l'urbanisation est différée mais dont les vocations sont définies et prises en compte dans l'économie générale du projet et dans le P.A.D.D.. La dénomination de ces zones permet de préciser les vocations dominantes de ces zones.

La seule zone A Urbaniser est différée puisqu'elle ne dispose pas des réseaux suffisants au droit des terrains pour desservir la totalité de l'opération. Elle concerne l'urbanisation de la zone d'activités qui se fera en coordination avec la commune de Juilly.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

7 LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N

7.1. PRÉSENTATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R.123-7 et 8 du code de l'urbanisme :

Les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, et les boisements des coteaux ont donc été classés en zone N. Les parties qui entourent le château et qui méritent une protection au titre des abords du patrimoine ont aussi été classées en zone Naturelle. L'exploitation agricole de ces parties a cessé en 2003.

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classée en zone A.

7.2. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'activité agricole doit nécessairement se diversifier pour assurer sa viabilité économique, notamment pour rentabiliser certains bâtiments ou terres (prairies). Les activités équestres sont au nombre de ces diversifications et doivent donc être admises en dépendance d'une activité agricole de culture ou d'élevage.

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 3 m par rapport aux voies dans la mesure où, en dehors des zones urbaines et donc sans rapport avec les implantations traditionnelles, ce recul permet d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie, sans obérer profondément la terre de culture.

Le recul par rapport aux limites séparatives vise à assurer de bonne condition d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à raz de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

7.3. PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

Dans cette zone de protection, ne sont autorisés que les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants. Des dispositions réglementaires permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- la hauteur : est limitée celle existante pour les extensions et à 3 m pour les annexes



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- la zone d'implantation des annexes est limitée à un rayon de 10 m autour de l'habitation principale de manière à éviter un mitage progressif des espaces,
- la densité est limitée à 10%

7.4. LA ZONE NZH

Il s'agit d'une zone qui couvre les milieux humides avérés tels que sont indiqués comme tels à la cartographie établie par les services de l'état (DRIEE) et sur lesquels ce caractère humide n'a pas été démenti.

En effet, le diagnostic a mis en évidence qu'un milieu au centre village, présenté comme de classe 2 à cette cartographie ne présentait pas ce caractère. Il n'a donc pas été classé en zone indexée « ZH » (le rapport établi est annexé au présent rapport de présentation)

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

La plupart des effets et incidences du P.L.U. ont été exposés par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'une justification par ailleurs.

1 LA SATISFACTION DES BESOINS

1.1. EN LOGEMENTS

Les potentiels offerts par le présent P.L.U. sont une dizaine de logements dans le tissu bâti existant.

1.2. EN ÉQUIPEMENTS

Les équipements à satisfaire sont essentiellement liés au transport pour faciliter l'usage des transports collectifs par la réalisation d'un parking à proximité de la halte SNCF actuellement largement sous-utilisée.

1.3. EN ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le P.L.U. met l'accent sur le développement d'activités économiques.

En effet, la commune n'étant pas en mesure de participer à la satisfaction des besoins en logements, elle peut jouer un rôle dans l'intercommunalité en collaboration avec la commune de Juilly, pour offrir des emplois.

Ces activités pourraient participer à la création d'une vingtaine d'emplois sur le site lorsque le projet aura été mené à son terme.

Au delà de cette zone d'activités future, c'est l'agriculture qui doit continuer à jouer un rôle majeur économiquement sur le territoire.

