

PLU arrêté par délibération n° CT2016.7/108-2 du 6 Juillet 2016

Enquête publique réalisée du 14 Novembre 2016 au 16 Décembre 2016

PLU approuvé par délibération n°CT2017.1/005-1 du 1^{er} Février 2017



PLU LA QUEUE-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme



HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / DÉVELOPPEMENT URBAIN / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / DÉVELOPPEMENT DURABLE

4 - REGLEMENT

Dossier d'approbation

SOMMAIRE

Dispositions générales	4
Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.....	11
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	11
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	12
III. Equipement et réseaux	17
Zone UCH.....	20
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	20
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
III. Equipement et réseaux	25
Zone UCV	26
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	26
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
III. Equipement et réseaux	31
Zone UP.....	32
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	32
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
III. Equipement et réseaux	38
Zone UM.....	39
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	39
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
III. Equipement et réseaux.....	45
Zone UH	46
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	46
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
III. Equipement et réseaux.....	50
Zone UF.....	51
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	51

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
III. Equipement et réseaux.....	57

Zone N.....	58
-------------	----

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	58
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
III. Equipement et réseaux.....	65

Zone A.....	68
-------------	----

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	68
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
III. Equipement et réseaux.....	74

Annexes du règlement.....	77
---------------------------	----

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés.....	78
---	----

Annexe 2 : Liste des bâtiments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	79
--	----



Dispositions générales

Destination des constructions

Le code de l'urbanisme détermine la liste des 5 destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du PLU :

1. l'exploitation agricole et forestière,
2. l'habitation,
3. le commerce et les activités de service,
4. les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
5. les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le code de l'urbanisme prévoit également, pour chacune de ces destinations, des sous-destinations.

Destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R151-28 du code de l'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	<ol style="list-style-type: none">1. Exploitation agricole2. Exploitation forestière
Habitation	<ol style="list-style-type: none">3. Logement4. Hébergement
Commerce et activités de services	<ol style="list-style-type: none">5. Artisanat et commerce de détail6. Restauration7. Commerce de gros8. Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle9. Hébergement hôtelier et touristique10. Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ol style="list-style-type: none">11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés13. Etablissements d'enseignement14. Etablissements de santé et d'action sociale15. Salles d'art et de spectacles16. Equipements sportifs17. Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ol style="list-style-type: none">18. Industrie19. Entrepôt20. Bureau21. Centre de congrès et d'exposition

Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction aux voies de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel tous les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée

l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Ces accès ne sont pas considérés comme des voies ou emprises publiques.



Acrotère

L'acrotère constitue une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement de sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.



Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur.



Annexes

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Barreaudage

Partie ajourée laissant passer la lumière

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou à l'alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Emprises publiques

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces privés ou publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être

considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 3.4.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies :

- les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent,
- les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

A l'exception de ce qui précède, toute surélévation de plus de 0,60m du sol par rapport au terrain naturel est comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les espaces verts complémentaires sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat, en compléments des espaces verts de pleine terre. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients indiqués pour chacune des zones concernées.

Exhaussement de sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume.

Façade- Pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la toiture.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Ceux sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

En application de loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées " Installations Classées pour la Protection de l'Environnement " et édictées par le Journal Officiel.

- Tome I Textes généraux, nomenclature
- Tome II Arrêtés Types
- Tome III 1ère partie et 2ème partie: arrêtés, circulaires et instructions.

3°) Soit à enregistrement (E) si elles présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés au 1°).

- Il s'agit de secteurs ou technologies dont les enjeux environnementaux et les risques sont bien connus, lorsque les installations ne sont soumises ni à la directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles au titre de son annexe I, ni à une obligation d'évaluation environnementale systématique au titre de l'annexe I de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Limites séparatives

Ensemble des limites parcellaires cadastrées d'un terrain.

Pleine terre

La pleine terre est un espace de terre meuble, engazonné et/ou planté et perméable où, sur une profondeur de 10m en dessous du niveau du sol existant, se trouvent éventuellement des réseaux. Elle participe à l'équilibre pédologique du sol et permet notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Sont exclues toutes forme de construction, aires de stationnement, espaces de circulation, piscines, etc...

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre mais en espaces verts complémentaires avec un coefficient de pondération.

Retrait ou marge de retrait (par rapport à la voie)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons et terrasses non compris) séparant la construction d'une emprise ou voie. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de voie est prévu au plan.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (saillies et balcons compris) séparant la construction de la limite de propriété.

Saillies et débords :

Sont considérés comme saillies ou débords les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage et des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
 - d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer, dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies mais des emprises publiques définies ci-dessus.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité mais font l'objet d'un usage public.

Vue directe – vue indirecte

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Les terrasses et balcons sont considérés comme des vues directes. Des pare-vues de 1,90m de hauteur pourront être posés afin de ne plus être constitutifs d'une vue directe.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes :

- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides,
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Ces vues ne pourront en aucun cas être situées à moins de 2,50 mètres d'une limite séparative.

Servitude de cour commune

Il s'agit d'une servitude conventionnelle de droit privé dont le régime est en majeure partie défini dans le Code de l'urbanisme. La servitude de cour commune a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. Sur ce périmètre ainsi déterminé, les propriétaires se verront interdire toute construction ou toute édification de bâtiment au-delà d'une certaine hauteur.

Reconstruction à l'identique en cas de sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU, sont néanmoins autorisées, à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles :

- les extensions du bâti existant, si l'emprise au sol est inférieure à celle autorisée, dans la limite du respect des autres règles du PLU ;
- les surélévations, même si l'emprise au sol est supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur autorisée et du respect des autres règles du PLU.