

Département de SEINE-ET-MARNE
Commune de Gretz-Armainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2



PIECE N°2
REGLEMENT MODIFIE



Révision du PLU approuvée le 02 décembre 2015

Modification n°2 approuvée le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
<i>CHAPITRE I. LES REGLES D'URBANISME</i>	3
<i>CHAPITRE II. DESTINATION DES LOCAUX</i>	3
<i>CHAPITRE III. LES MODALITES D'APPLICATION</i>	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
<i>CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	9
<i>CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et UB_f</i>	26
<i>CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	41
<i>CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	56
<i>CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</i>	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	65
<i>CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	65
<i>CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AZH</i>	70
<i>CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	71
<i>CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG</i>	75
<i>CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL</i>	80
<i>CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH</i>	84
<i>CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NFE</i>	85
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	88
ANNEXE 2 : TOITURE VEGETALISEE.....	104
ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES	107
ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES	109
ANNEXE 5 : SCHÉMA DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS.....	110
ANNEXE 6 : PALETTE CHROMATIQUE (CAUE 77)	112

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I. LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme:

1. le présent document écrit,
2. les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le PLU couvre la totalité du territoire.

CHAPITRE II. DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées non médicalisées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, accueil ...). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales, avocat, médecin,...

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale.

Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente.

Par contre les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureaux.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste présentée ci-après. Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriels (exemple : pont roulant, machines-outils de découpe et d'usinage du métal,...)

Les nuisances pour le voisinage, bruit, mouvements de véhicules, permettent également de distinguer l'activité industrielle de l'activité artisanale.

Liste des activités artisanales selon la chambre des métiers**ALIMENTATION**

Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson)

Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification)

Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie

Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie

Fabrication de produits laitiers

Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande

BATIMENT

Aménagement, agencement et finition

Couverture, plomberie chauffage

Industries extractives (tourbe, pierre, argile...)

Maçonnerie et autres travaux de construction

Menuiserie, serrurerie

Orpaillage

Préparation des sites et terrassement

Travaux d'installation électrique et d'isolation

Travaux sous-marins de forage

FABRICATION

Fabrication d'articles textiles

Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets

Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique

Fabrication d'instruments de musique

Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport

Fabrications d'objets divers

Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie

Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication

Fabrication et réparation de meubles

Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction

Fabrication de vêtements en cuir et fourrure

Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements

Récupération

Taxidermie

Transformation des fibres, tissage, ennoblement

Transformation de matières nucléaires

Travail du bois, du papier et du carton

Travail du cuir et fabrication de chaussures

Travail du verre et des céramiques

SERVICES

Ambulances

Blanchisserie et pressing (sauf libre-service)

Coiffure

Compositions florales

Contrôle technique

Cordonnerie et réparation d'articles personnels et domestiques

Déménagement

Embaumement, soins mortuaires

Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique

Etalage, décoration

Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement

Maréchalerie

Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon

Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation

Réparation automobile cycles et motocycles

Réparation d'objets d'art

Spectacle de marionnettes

Soins de beauté

Taxis et voitures de remise

Toiletage d'animaux de compagnie

Travaux de photographiques

Voiture grande remise

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions de gestion publique, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences pour personnes âgées médicalisées...
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Maison de retraite, même si elle est gérée par une personne privée
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les attractions d'un parc de loisirs
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Les résidences tourisme sont exclues de cette catégorie, ainsi que les résidences pour personnes âgées non médicalisées.

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

CHAPITRE III. LES MODALITES D'APPLICATION

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.

Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme hors modification ou révision allégée qui interviendrait ultérieurement.

Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère en prenant en compte les encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements même s'ils sont non accessibles et même s'ils sont sans liaison avec le sol.

Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.

La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

Depuis la loi A.L.U.R. les articles 5 et 14 sont supprimés.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée après sinistre uniquement et dans un délai de 5 ans après la destruction s'il a été régulièrement édifié.

RISQUES

Risque d'inondation

La commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur. A ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les

aménagements nécessaires. En outre, lorsqu'une aire de stationnement collective doit être créée en sous-sol, un système d'évacuation des eaux (pompes) doit être installé.

Risque de Retrait-gonflement des sols

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

En outre, dans le secteur à risque naturel identifié sur le plan « Secteurs environnementaux » présent dans le présent PLU, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 20 m d'un arbre à haute tige et aucun arbre à haute tige ne doit être planté à moins de 20 m d'une construction. En outre, dans la zone A, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales doivent être localisés à au moins 20 m de la construction.

LES LISIERES DE 50 METRES DES BOISEMENTS DE PLUS DE 100 HA

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

PERMIS DE DEMOLIR, EDIFICATION DES CLOTURES, RAVALEMENT DE FAÇADE

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncés par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.