

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune De MARCILLY

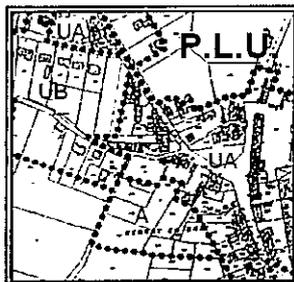
2ÈME MODIFICATION SIMPLIFIÉE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 16 juin 2025

LE MAIRE
Dominique DUCHESNE

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De MARCILLY*

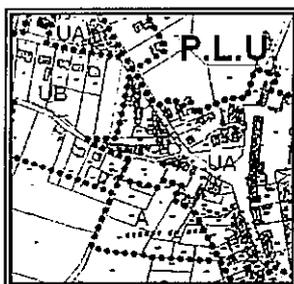
2ÈME MODIFICATION SIMPLIFIÉE **MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 16 juin 2025

LE MAIRE
Dominique DUCHESNE

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIÈCE N°4

EXTRAIT DU
RÈGLEMENT
AVEC LES
MODIFICATIONS

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire sont rédigées au début du règlement La zone Ua comprend un secteur sur lequel est apposé une Orientation d'Aménagement,

Cette zone est située dans la zone de bruit D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

ARTICLE Ua.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Ua

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les dépôts et décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs. Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions à usage d'industrie.

Les constructions à usage agricole et/ou forestier sauf celles mentionnées en article 2

ARTICLE Ua.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Ua :

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Les constructions à usage d'entrepôt si elles ne dépassent pas 50 m² d'emprise au sol.

Les constructions à usage agricoles et forestières si ces dernières sont en continuité de constructions existantes et si ces dernières ne génèrent pas de gênes (olfactive, sonore...) supplémentaires.

Les extensions si elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale

Les éléments remarquables du paysage ne pourront être détruits ou laissés en déshérence. Toute modification sur l'un de ces éléments est soumise à autorisation préalable.

De plus, l'annexe 2 du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris- Charles De Gaulle précise les règles d'urbanisme applicables dans les zones D par laquelle Marcilly est concerné. Les règles sont les suivantes :

- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales ; Les habitations liées ou nécessaires à l'activité aéronautique ou agricole ;
- Les maisons d'habitation individuelles non groupées ;
- Les immeubles collectifs, habitat groupé (lotissement, association foncière urbaine), parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions à usage industriel, commercial, ou agricole, de bureaux ;
- Les équipements publics ou collectifs
- Les améliorations, extensions mesurées ou reconstruction de l'habitat existant
- Les opérations de renouvellement urbain sont autorisées sous réserve d'isolation acoustique.

Les niveaux d'isolation acoustique présentés dans le tableau suivant :

	Zone A	Zone B	Zone C	Extérieur immédiat de la zone C
Constructions à usage d'habitation exceptionnellement admises	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignements et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux ou recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

Les textes de référence sont : l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et l'annexe à la circulaire du 19 janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

Les constructions annexes isolées autres que les garages, sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 mètres carrés. Les garages seront, quant à eux, limités à une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés. La hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès devront avoir une largeur adaptée au trafic jamais être inférieur à 4 mètres de large,

Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie.

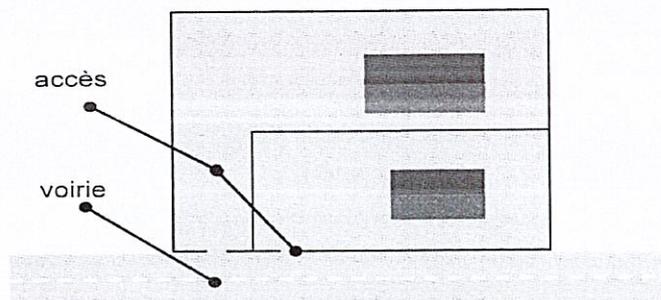
Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 6 mètres.

Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

Au-delà de 40 mètres de longueur, une voirie devra soit se raccorder sur une voirie largeur égale ou supérieure soit prévoir une placette de retournement de 21 mètres diamètre.

Les chemins répertoriés au plan de zonage au titre de l'article 1511-38 doivent rester ouverts à la circulation publique.

Illustration explicative :



ARTICLE Ua.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL^[1]_{SEP}

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement sans autorisation préalable de l'exploitant du service et conformément aux dispositions définies au règlement de service de l'assainissement collectif.

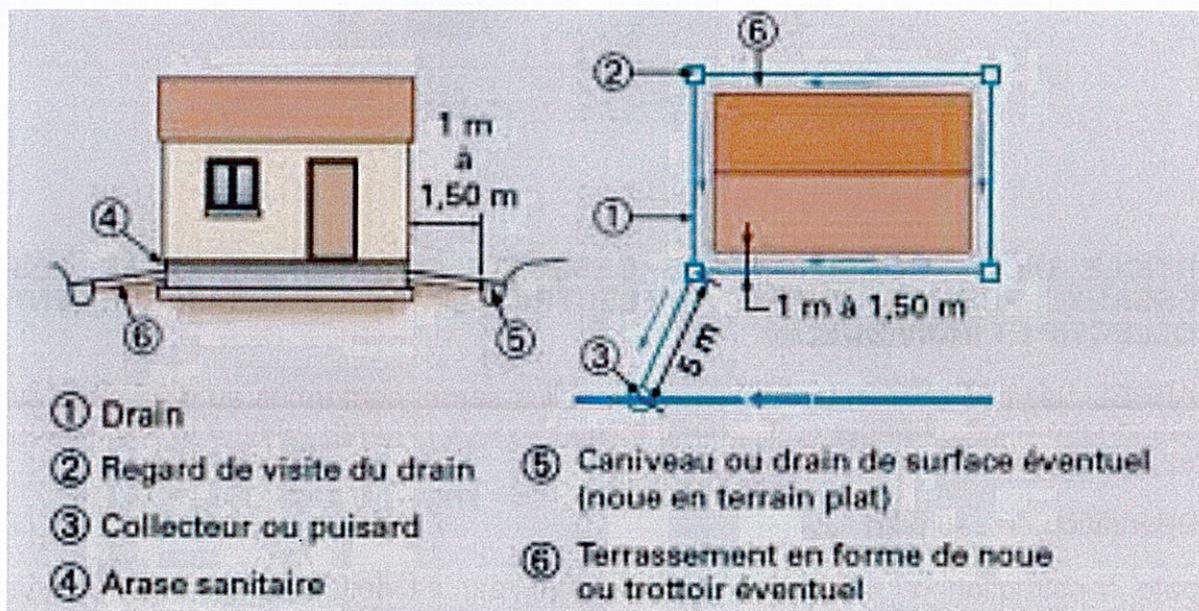
Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux pluviales se fera par un puisard pour infiltration à la parcelle.

Une distance minimale de 5 mètres entre le puisard et la maison ou de tout autre bâtiment occupé doit être respectée. Cette distance réduit les risques d'odeurs désagréables émanant du puisard. Elle diminue également le risque de contamination de l'eau potable par les eaux usées. Enfin, elle aide à éviter les problèmes d'humidité dans les fondations de la maison.

La distance entre le puisard et les limites séparatives de propriété doit être d'au moins 3 mètres. Cette distance protège les infrastructures proches du puisard, comme les clôtures, les haies, ou les allées.



Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE Ua.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ua.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances créées sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessous.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur le domaine public.

Constructions principales à usage d'habitations :

Tout point d'une construction à usage d'habitation, hors annexes/locaux accessoires, devra être situé dans une bande de 6 à 45 mètres des voies publiques et privées existantes à créer ou à modifier et des emprises publiques.

Un recul de 11 m peut être exigé auprès du gestionnaire de voirie.

Annexes/locaux accessoires à l'habitation

Les annexes isolées de moins de 25 m² de surface plancher et les piscines non couvertes sont dispensés des dispositions particulières ci-dessous. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 m de l'alignement des voies.

Un recul de 11 m peut être exigé auprès du gestionnaire de voirie.

Autres constructions principales

Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre

Pour les autres constructions principales autorisées, tout point de la construction devra observer un recul minimum de 15 mètres d'emprise publique

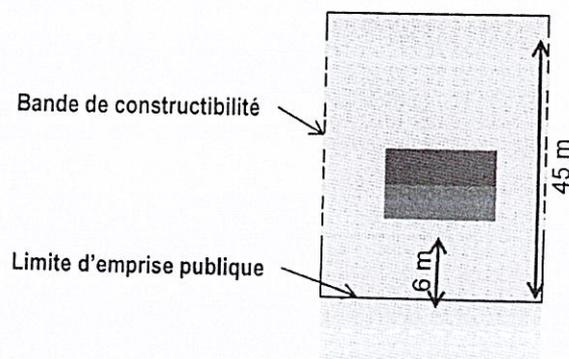
Divers

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées dans cet article 6 ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Illustration explicative pour le cas d'une construction principale à usage d'habitation sans voie à rue à trafic important :



ARTICLE Ua.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives

Les gouttières ne doivent pas déborder à l'aplomb sur un fonds voisin.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur un fonds privé voisin. Toutefois en cas de nécessité de débordement l'accord du voisin est obligatoire, de même que l'accès sur le fond voisin pour l'exécution des travaux.

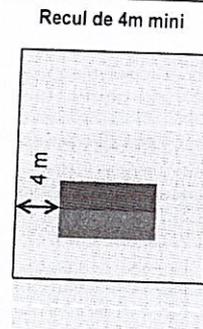
Constructions principales à usage d'habitations :

La construction doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction sans que le recul soit inférieur à 4 mètres des limites séparatives latérales

La construction peut s'édifier sur une limite séparative latérale. Néanmoins, elles ne peuvent s'édifier sur plusieurs limites séparatives latérales.

La construction doit respecter une distance au moins égale à 6 m des limites séparatives opposées aux voiries de fond de parcelle

Illustration explicative pour une construction de moins de 8m de hauteur :



Annexes isolées et extensions

Les extensions et les annexes isolées de moins de 25 m² de surface de plancher sont dispensés des dispositions particulières ci-dessous. Toutefois leur implantation devra se faire soit sur une limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres minimum de 3. Néanmoins, lorsque la construction annexe est en limite séparative, la hauteur maximum sur la limite ne pourra excéder 2,5 mètres.

Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions ci-dessous. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Divers :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.

Les constructions et installation doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées et des cours d'eau.

ARTICLE Ua.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Idem PLU actuel

ARTICLE Ua.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Idem PLU actuel

ARTICLE Ua.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Une hauteur plus réduite jusqu'à 7 mètres pourra être imposée afin de s'harmoniser dans le respect des constructions avoisinantes :

Le nombre de niveau est limité à trois soit R+1+combles aménagés ou aménageables.

Les toitures terrasses sont limitées à 6 m à l'acrotère.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des annexes (isolées) ne peut dépasser 3,5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :
les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Idem PLU actuel sauf clôtures :

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les murs de soutènement ne seront pas comptés pour les 2 mètres de hauteur maximale.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune), la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les murs de soutènement ne seront pas comptés pour les 1,80 mètres de hauteur maximale. Par ailleurs, les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant, et être constituées par :

⇒ soit un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;

⇒ soit d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;

⇒ ou soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite.

ARTICLE Ua.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Idem PLU actuel

**ARTICLE Ua.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS, ER DE PLANTATIONS**

Idem PLU actuel

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.