Mairie d'Esbly 7 rue Victor Hugo 77450 Esbly Tél: 01 64 63 44 00

Fax: 01 64 63 12 11

Département de la Seine et Marne

Commune d'Esbly



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme-

5.1

REGLEMENT





SIAM Urba 6 bd du général Leclerc 91470 LIMOURS EN HUREPOD www.siamurba.fr Document approuvé en C.M. le 10 octobre 2019



SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales	3
	40
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines	10
■ Page 11 : Zone UA	
Page 25 : Zone UB	
■ Page 40 : Zone UL	
■ Page 48 : Zone UX	
Page 59 : Zone UY	
■ Page 65 : Zone UZ	
TITRE III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	71
■ Page 72 : Zone N ■ Page 79 : Zones A	
■ Page 79 : Zones A	
TITRE IV. Annexes au règlement	85
Annexe 1 : Lexique	
 Annexe 2 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles 	
 Annexe 3 : Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides et des secteurs 	à enjeux

Annexe 5 : Liste d'espèces locales recommandées par l'association Seine-et-Marne Environnement

selon les données fournies par la DRIEE et par le SAGE des Deux Morin

■ Annexe 4 : Règlement de voirie



TITRE I:

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Esbly.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - relatif aux routes à grande circulation.
 - relatif au stationnement sur certaines catégories de constructions et dans les périmètres de 500 m autour des gares ou stations de transports en commun en site propre lorsque les conditions de desserte le permettent.
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatives :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
 - Aux zones d'aménagement concerté lorsqu'elles existent.
- les règlements de lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

- 2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.
- <u>La règlementation sur l'archéologie préventive</u>: La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD5	Sur la traversée de la commune	4	30 m
RD 239	Sur la traversée de la commune	4	30 m
Voie ferrée	Sur toute la traversée de la commune	1	300 m

Règlement de zones



Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- <u>Les démolitions sont soumises à permis de démolir</u> conformément à la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.
- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux »

 La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (TITRE V). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre V) du présent règlement.
- Les secteurs soumis aux risques d'inondations le long de la Vallée de la Marne

La commune d'Esbly est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilités dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.

La pièce n°6 du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- Les zones urbaines qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones agricoles, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- Les zones naturelles et forestières repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs habités ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Règlement de zones



Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Elles font l'objet des dispositions de l'article 8 ci-après, du titre I.

3.3. LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et l'article 9 ci-après, du TITRE I.

3.4. LE PLU identifie les éléments faisant l'objet d'une protection particulière pour la préservation du patrimoine

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

Les clôtures sont soumises à déclarations préalables, conformément à la délibération du Conseil Municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément au Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, <u>sauf si le plan</u> <u>local d'urbanisme en dispose autrement</u>, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

• L'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.



Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des article L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 ET L113-2 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1º Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2º Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre ler du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Article 8 – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

Règlement de zones



I. DISPOSITIONS GENERALES

- 1. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain.

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Article 9 – IMPOSSIBILITE DE REALISER LES EMPLACEMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 10 – PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL, BATI OU NATUREL ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Les annexes au règlement écrit viennent compléter les dispositions du présent règlement au titre de la prévention contre les risques de dégradation du bâti liés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Toutefois, compte tenu de l'inscription de certaines parties du territoire dans le périmètre du monument historique du pont sur la Marne, la commune veillera à la qualité de l'insertion des futures constructions et aménagements dans le respect des qualités qui ont prévalues à l'inventaire et la protection de l'ensemble du territoire.

Aussi, en vertu du Code de l'Urbanisme, elle pourra s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux et procédés de constructions permettant de limiter les émissions de gaz à effets de serre ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable...

Si ceux-ci mettent en cause la qualité des sites, paysages et milieux inventoriés sur la commune (sites et monuments historiques classés ou inscrits)

La pièce n°5.2 « Éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du CU » identifie les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.



Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1	Occupations du sol interdites			
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières			
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public			
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement			
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles — Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014			
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 les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
Article 9	Emprise au sol des constructions			
Article 10	Hauteur maximale des constructions			
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords			
Article 12	Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement			
Article 13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.			
Article 14	Coefficient d'Occupation des Sols - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014			
Article 15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales			
Article 16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques			



TITRE II:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONES UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone représente la partie la plus dense de la commune.

- **Le sous-secteur UAa** correspond au développement induit par la présence de la gare SNCF et aux espaces de mutation d'habitation de type pavillonnaire et de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales,
- **Le sous secteur UAb** correspond au centre historique de la commune, autour de la rue Victor Hugo.

Le tissu urbain est composé principalement de bâtiments à usage d'habitation, de commerce, et de service public. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009 ;
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- Le règlement de voirie.
- Une sensibilité, qualifiée de faible, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Les secteurs à Orientation d'Aménagement et de Programmation des secteurs « station-service » et « centre-ville ».

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Sur les secteurs concernés par un périmètre de protection de site archéologique, le service régional de l'archéologie (DRAC d'Ile-de-France) devra être consulté pour accord sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en vertu des prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80.532 du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.



Article UA1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôt, en dehors de ceux liés à une activité existante;
- Les constructions à usage d'artisanat de plus de 300 m² de surface de plancher;
- Le changement de destination en habitation des locaux commerciaux ou de services situés en rez-dechaussée d'immeubles, existants à la date d'approbation du PLU, le long des linéaires identifiés au plan graphique du présent règlement;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu ;
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ;
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme;
- Les antennes radio téléphoniques (à l'exception des services publics et celles d'intérêt général);
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture (à l'exception des services publics et ceux d'intérêt général).
- A défaut de la possibilité de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, toute nouvelle construction générant des eaux usées est interdite, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

De plus, dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi de la Vallée de la Marne (zone jaune clair, zone jaune foncé, zone marron et zone rouge), toute nouvelle construction ou extension est interdite.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

- 1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :
 - Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée de la Marne)
 - Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (zone jaune clair, zone jaune foncé, zone marron et zone rouge), les projets de réhabilitation des constructions existantes pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales.
 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
 - Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage

Règlement de zones



d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par les zones humides

En raison d'une sensibilité zone humide <u>pressentie mais non avérée</u> au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

2 - Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations sont spécifiques aux secteurs « de la station-service » (située le long de l'avenue Charles De Gaulle) et du « centre-ville » (entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue du Général Leclerc) délimités sur le règlement graphique (plan de zonage). Elles figurent en pièce n°3 du dossier de PLU.

3 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les programmes de 5 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, seuls seront autorisés la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants, à l'exception de l'OAP du Centre-Ville.

Règlement de zones



- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, à condition que la surface totale n'excède pas 20 mètres carrés d'emprise au sol ; cette surface maximale de 20 m2 ne s'applique pas s'il s'agit de garages liés à une opération d'habitat collectif.
- La transformation de garages et annexes à condition qu'il y ait maintien du même nombre de places de stationnements.

Article UA3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier et de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Caractéristiques des accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Caractéristiques des voies :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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

Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Règlement de zones



Dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif des zones urbaines, dites zone U, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées les constructions liées (ou nécessaires) aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique.

Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III - Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, fournisseur d'électricité. . .) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Article UA5 - Taille minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Elles s'appliquent également aux cours communes existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2. MODALITES DE CALCUL:

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.



Sont également concernés par les règles de retrait les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions particulières indiquées aux documents graphiques et à l'exception de l'OAP Centre-Ville :

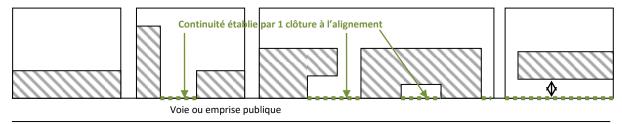
Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement public, les constructions à usage principal doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies, sur tout ou partie du linéaire de l'alignement, (Voir schémas suivants).
- Soit en retrait sur la totalité du linéaire de façade bâtie,
 - si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contigu à une construction existante (une variation cependant de + ou 2 mètres est tolérée) située sur ou non la même unité foncière ;
 - si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément ;

Dans tous les cas, la continuité visuelle de l'alignement devra être assurée par une clôture en harmonie avec la construction, conformément à l'article UA11.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement public, les changements de destination de constructions annexes existantes, notamment vers du logement, ne seront pas autorisés. En outre, les nouvelles constructions annexes y seront interdites.

Exemples d'implantation possibles



En cas d'implantation selon une marge de reculement fixée au document graphique, le retrait doit être traité en espace d'agrément et le stationnement y est interdit.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante à la date d'approbation du présent PLU se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Les constructions non destinées à usage principal non intégrées ou séparées de celle(s)-ci (hors garage) devront être implantées à l'arrière de la construction principale (habitation, activité, équipement).

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Pour les numéros impairs de la rue du Général Leclerc : toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes. Ce retrait minimum de 8 mètres est traité en espace d'agrément et le stationnement y est interdit.

Pour les numéros pairs de l'avenue Charles De Gaulle : toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes. Ce retrait minimum de 4 mètres est traité en espace d'agrément et le stationnement y est interdit.

Règlement de zones



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain, y compris les voies privées ou cours communes existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION:

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres, ou 4 mètres en cas de vue directe.

En outre, toute nouvelle construction ou extension est interdite dans une bande de 6 mètres minimum comptée depuis les berges des rus et cours d'eau.

3. CAS PARTICULIERS:

Implantation des annexes :

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m2, doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

 Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE:

Sur une unité foncière, la distance entre deux constructions à usage d'habitation est au moins égale à 6 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Les équipements d'intérêt collectifs peuvent être implantés différemment de la règle générale.



Article UA9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE:

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie globale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Les équipements d'intérêt collectifs peuvent être implantés différemment de la règle générale.

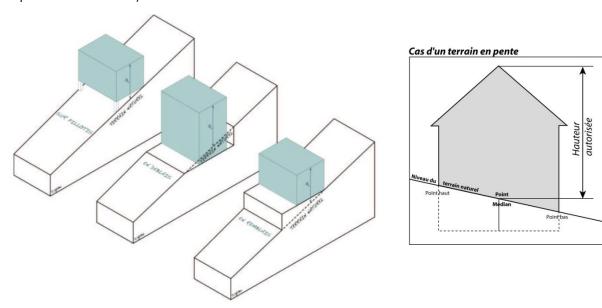
Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).



2. REGLE GENERALE

■ En sous-secteur UAa :

Pour les constructions qui présentent du commerce en rez-de-chaussée la hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres. Pour les autres constructions la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale. Dans tous les cas, les constructions doivent présenter un minimum de 4 mètres à l'égout du toit.

Lorsque le rez-de-chaussée est destiné à accueillir une activité (commerce, artisanat, service), le traitement de la façade doit permettre l'identification visuelle de ces locaux. Ainsi la hauteur du rez-de-chaussée sera au minimum de 3.50 mètres et traitée sous forme de devanture commerciale, par l'emploi de matériaux non porteurs (bois, verre, métal peint ou traité...).

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur totale et la hauteur minimale de 4 mètres à l'égout du toit ne s'applique pas.

Règlement de zones



En sous-secteur UAb :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 4 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur totale et la hauteur minimale de 4 mètres à l'égout du toit ne s'applique pas.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les antennes paraboliques ne doivent pas si possible être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

2. REGLES GENERALES

1) Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45° et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UA.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Il n'est cependant pas fixé de règle de pente (inclinaison et nombre de pente) pour les annexes isolées.

L'éclairement des combles sera assuré par des lucarnes ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront de couleur assortie à celle de la toiture de la construction principale ou élément verrier.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées définies à l'article UA.2 et les vérandas, doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures en bac acier (et tôle ondulée) et en bardeau bitumeux sont interdites.



Pour les annexes isolées définies à l'article UA.2, les toitures doivent être recouvertes de tuile, d'ardoise ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont interdites

2) Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée en petite quantité) et parpaing est interdite. Les murs sont autorisés en pierre ou recouverts d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La teinte de l'enduit reprendra celle des sables locaux ou la pierre locale, généralement de ton ocré clair.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les menuiseries extérieures (volets et portes) seront peintes à partir de la palette de base suivante en blanc, brun, gris, vert gris, tabac, beige, lie de vin, gris bleu ou vert foncé : le vernis et le « ton bois » sont déconseillés.

Les portes et les volets seront en bois ou en matériau rappelant le bois peint.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et de largeur comprise entre 10 et 20 centimètres.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,

Les volets roulants seront autorisés dès lors que le coffrage est dissimulé. En tout état de cause, les volants battants devront être conservés.

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les marquises sont autorisées. Les vérandas et verrières ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...):
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Règlement de zones



De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

3) 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 ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) 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, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur ;
- ou soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,80 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

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le libre écoulement des eaux.

4) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Article UA12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Règlement de zones



Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité indépendante. Les places commandées sont interdites. Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions ou en cas de division à usage d'habitation :

Il doit être créé deux places par logement.

• Pour les constructions à destination commerciale et/ou artisanale :

Il doit être créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou artisanale n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

• Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place par chambre.

• Pour les constructions à usage de service, bureau public ou privé :

Il doit être créé une place pour 55m² de surface de plancher.

3) LOCAUX RESERVES AUX POUSSETTES

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, sauf pour les résidences de personnes âgées et résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements.

4) <u>DISPOSITIONS COMMUNES VELOS / POUSSETTES</u>

Les locaux vélos et poussettes devront être de préférence situés en rez-de-chaussée et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe d'une pente maximale de 12 %. En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe d'accès devra être sécurisée.

Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.

5) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :

- o Au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- Au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :

• Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

■ Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

 Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,

o Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.



6) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES (Loi Applicable Au 1er Janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

7) MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'extension des surfaces de locaux d'activités. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou extension d'activité et doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées en fonction des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou d'une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il est tenu, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UA13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Un coefficient d'espace végétalisé minimal de 10% doit être observé à l'échelle du terrain.

De plus, le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les plantations végétales devront être constituées d'essences locales et variées.

Règlement de zones



2. CAS PARTICULIERS

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UA15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES:

■ <u>Toute construction nouvelle</u> devra répondre à minima aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

Article UA16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone représente les secteurs de la commune principalement vouée à l'habitat individuel discontinu dont l'urbanisation est plus récente que la zone UA. Les constructions sont généralement isolées et implantées en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives. Elle se compose :

- **du sous-secteur UBa** correspond au quartier de la prairie constitué d'habitations individuelles disposées en bande sur de petites parcelles.
- du sous-secteur UBb correspond au quartier des champs forts et à la résidence du Val d'Esbly.
- **du sous-secteur UBc** correspond au quartier Les Vergers.
- du sous-secteur UBd correspond aux ensembles pavillonnaires peu denses.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009 ;
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- Le périmètre de protection de monument historique autour du pont de la Marne.
- Une sensibilité, qualifiée de faible à forte, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le règlement de voirie.
- L'enveloppe d'alerte de présence potentielle de zones humides issue des données du SAGE des Deux Morin, et reportée sur le plan de zonage.

RAPPELS DIVERS

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le périmètre de protection du Pont sur la Marne est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP de Champs-sur-Marne).
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L.151-23 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du CU.
- Sur les secteurs concernés par un périmètre de protection de site archéologique, le service régional de l'archéologie (DRAC d'Ile-de-France) devra être consulté pour accord sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en vertu des prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80.532 du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.



Article UB1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu ;
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ;
- La démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les antennes radio téléphoniques (à l'exception des services publics et celles d'intérêt général) ;
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture, (à l'exception des services publics et ceux d'intérêt général).
- A défaut de la possibilité de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, toute nouvelle construction générant des eaux usées est interdite, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

En outre, les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir plan de zonage du dossier de PLU) doivent être préservés et toute construction y est interdite.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée de la Marne)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (zone jaune clair, zone jaune foncé, zone marron et zone rouge), toute nouvelle construction ou extension est interdite. Les projets de réhabilitation des constructions existantes légalement construites pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).



Protection des espaces verts et paysagers et des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

Protection des éléments de continuité écologique à préserver au titre de l'article L151.23 du CU

Sur les espaces repérés au titre de l'article L151.23 du CU, seuls les travaux d'entretien des éléments de végétation sont autorisés. Les exhaussements et affouillements sont interdits.

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par les zones humides

En raison d'une sensibilité zone humide <u>pressentie mais non avérée</u> au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les programmes de 5 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone.

Règlement de zones



Article UB3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier et de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Caractéristiques des accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Caractéristiques des voies :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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

Article UB4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif des zones urbaines, dites zone U, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées les constructions liées (ou nécessaires) aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique.

Règlement de zones



Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III - Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, fournisseur d'électricité. . .) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Article UB5 - Taille minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITES DE CALCUL:

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Sont concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage ou les cours anglaises.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

Règlement de zones



3. REGLE GENERALE

I - En sous-secteur UBa

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement.

II - En sous-secteur UBb

Toute construction nouvelle, ou extension, doit s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, et ce en harmonie avec les constructions environnantes.

III – En sous-secteur UBc

Toute construction nouvelle, ou extension, doit s'implanter en retrait d'au moins de 5 mètres comptés depuis la limite de la voie de desserte, dans une bande de 25m à compter depuis l'alignement public.

Le plus grand linéaire de faîtage doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte, ou à une limite séparative.

Les annexes isolées doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, par rapport à la limite de la voie de desserte.

Au-delà de la bande de 25m, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une superficie de 9 m2 maximum et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, et les changements de destination de constructions annexes existantes, notamment vers du logement, ne seront pas autorisées.

Les garages intégrés doivent être implantés à une distance d'au moins 5m depuis la limite de la voie de desserte

Les garages accolés ou isolés doivent être implantés à une distance d'au moins 7m depuis la limite de la voie de desserte.

IV - En sous-secteur UBd

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir d'une ou plusieurs voies publiques, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de cette ou de ces voies publiques.

Au-delà de la bande de 30 mètres, seuls sont autorisés :

- l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, sans changement de destination.
- les extensions modérées d'un maximum de 20 % de surface de plancher de l'existant dans le respect des dispositions du PLU en vigueur.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul;
- Les programmes constitués de 100% de logements sociaux.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règlement de zones



2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

Toute nouvelle construction ou extension est interdite dans une bande de 6 mètres comptée depuis les berges des rus et cours d'eau.

I - En sous-secteur UBa

Les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales de propriété ainsi qu'à une distance de 4m minimum de la limite de fond de parcelle.

Les annexes isolées peuvent s'implanter en retrait ou sur l'une des limites séparatives de propriété. En cas de retrait la marge de reculement est ainsi définie : la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

II - En sous-secteur UBb

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes isolées peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives de propriété. En cas de retrait la marge de reculement est ainsi définie : la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres si la façade comprend des baies. Cette distance peut être réduite à 1.50 mètre dans le cas contraire.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

III - En sous-secteur UBc

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes isolées doivent être implantées soit sur une seule limite séparative (façade aveugle), soit en retrait de 2,50 mètres minimum en cas de façade aveugle soit de 4 mètres minimum en cas de façade comportant des baies.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

IV – En sous-secteur UBd

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées soit sur une seule limite séparative (façade aveugle), soit en retrait de 3 mètres minimum en cas de façade aveugle soit de 4 mètres minimum en cas de façade comportant des baies.

Cependant, les extensions pourront se réaliser dans la continuité du bâti existant, sans réduire le retrait, si la construction principale légalement construite ne respecte pas les dispositions du PLU en vigueur.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

3. CAS PARTICULIERS:

Il n'est pas fixé de règle pour :

Règlement de zones



 Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE:

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 16 mètres. Aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

2. CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règle pour :

 Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Article UB9 - Emprise au sol maximale des constructions

1. REGLE GENERALE:

I - En sous-secteur UBa

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie globale du terrain.

II - En sous-secteur UBb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie globale du terrain.

III - En sous-secteur UBc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie globale du terrain.

IV - En sous-secteur UBd

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie globale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Il n'est pas fixé de règle pour :

 Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

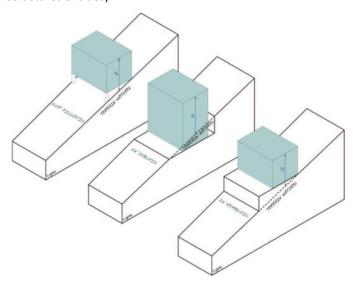
1. DEFINITION

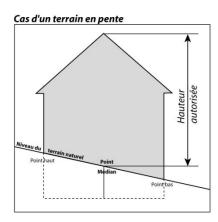
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction.



La hauteur des constructions est mesurée au faîtage (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).





2. REGLE GENERALE

■ En sous-secteur UBa:

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres au faitage.
- La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

En sous-secteur UBb :

- o La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 5 mètres au faitage.
- La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

En sous-secteur UBc :

- La hauteur équivaut à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. Le point le plus élevé de tout bâtiment ne peut excéder une hauteur plafonnée à 10 mètres déterminée à partir du niveau du sol naturel.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence. Le rez de chaussée pourra être surélevé de 0,60 mètre maximum au-dessus du terrain naturel et dans le cas d'un terrain en pente, il pourra être surélevé de 0,60 mètre au niveau de l'accès avec un maximum de 1,50 mètre au point le plus haut par rapport au sol naturel.
- La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

En sous-secteur UBd :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage. Les terrains en pente seront partagés par section de 20 mètres maximum.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel est prise comme référence. Le rez de chaussée pourra être surélevé de 0,60 mètre maximum au-dessus du terrain naturel et dans le cas d'un terrain en pente, il pourra être surélevé de 0,60 mètre au niveau de l'accès avec un maximum de 1,50 mètre au point le plus haut par rapport au sol naturel.
- La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Règlement de zones



3. CAS PARTICULIERS

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les antennes paraboliques ne doivent pas si possible être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

2. REGLES GENERALES

1) Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45° et ne comporter aucun débord sur les pignons.

Il n'est cependant pas fixé de règle de pente ni de matériau (inclinaison et nombre de pente) pour les annexes isolées, d'une hauteur totale inférieure à 4 mètres et d'une superficie inférieure à 9m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'épaisseur de la couverture sauf impossibilité technique (bâti ancien).

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements autorisés, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairement des combles sera assuré par des lucarnes ou châssis de toit.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront en élément verrier ou matériau ayant la couleur assortie à celle de la toiture de la construction principale.

En sous-secteur UBd, les toitures terrasses pourront être autorisées sur les extensions.

Les toitures à pente (exception faite des vérandas) doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (gamme des rouges : « flammé ou bruni ») ou de l'ardoise et s'intégrer à l'environnement. Le bac acier est interdit.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas :

- d'un projet d'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- d'une extension, sur laquelle la pente sera identique à celle du bâti existant.



2) Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

La teinte de l'enduit reprendra celle des sables locaux ou de la pierre locale, généralement de ton ocré clair.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou des murs recouverts en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les menuiseries extérieures seront de préférence peintes et munies de volets. Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffret est dissimulé.

3) 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 ou dans le voisinage immédiat.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit et identique en couleur à celle de la construction principale.

En zone inondables, les clôtures doivent respecter les dispositions figurant au sein du règlement du PPRi de la Vallée de la Marne.

Hauteurs : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures pourront être constituées soit :

- Par un grillage doublé d'une haie vive,
- par un mur bahut de 0,80m maximum surmonté d'un barreaudage, d'un grillage, de claustra ou de lisses horizontales ou verticales.

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le libre écoulement des eaux.



4) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les constructions annexes devront être traitées dans le même esprit que les constructions principales (toitures et aspect extérieur). Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

L'ouvrage destiné à accueillir les différents regards et compteurs sera situé en façade de propriété, servant de local poubelles.

Article UB12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public. Ces dernières devront observer une pente maximum de 5% dans leurs 5 premiers mètres.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité indépendante. Les places commandées sont interdites. Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Ainsi, il devra être prévu une surface de 2,5x5m d'emplacement + 12,5 m² de dégagement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions nouvelles - ou en cas de division - à usage d'habitation

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Par ailleurs en UBd : dans les ensembles comportant plus de 4 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au 1/3 du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions à usage de service, bureau public ou privé :

Il doit être créé une place pour 55m² de surface de plancher.

Règlement de zones



■ Pour les constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 40% de la surface de plancher doit être consacrée au stationnement.

Pour les constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Autres occupations du sol recevant du public :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :

- Au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- Au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :

O Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

 Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher,

o Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

4) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES (Loi Applicable Au 1er Janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

5) MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Règlement de zones



Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire et doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UB13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en pleine terre en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

- En secteur UBa : un pourcentage de 10% d'espaces végétalisés doit être respecté.
- En secteur UBb: un pourcentage de 20% d'espaces végétalisés doit être respecté.
- En secteur UBc : un pourcentage de 30% d'espaces végétalisés doit être respecté.
- En secteur UBd: un pourcentage de 40% d'espaces végétalisés doit être respecté.

<u>Sur les espaces verts ou paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU</u> (et cartographiés sur le plan de zonage) : ils doivent être préservés et toute construction y est interdite.

De plus, le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les plantations végétales devront être constituées d'essences locales et variées.

2. CAS PARTICULIERS

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



Article UB15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

1. PERFORMANCES ENERGETIQUES:

■ <u>Toute construction nouvelle</u> devra répondre à minima aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.
 De plus cet ouvrage, qui devra être destiné à accueillir les différents regards et compteurs, sera situé
 - De plus cet ouvrage, qui devra être destiné à accueillir les différents regards et compteurs, sera situé en façade de propriété.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

Article UB16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone se caractérise par des aménagements et des constructions d'intérêt général, notamment destinés aux activités de sport, de loisirs, d'éducation et de culture.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009 ;
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- Une sensibilité, qualifiée de faible à forte, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le règlement de voirie.
- L'enveloppe d'alerte de présence potentielle de zones humides issue des données du SAGE des Deux Morin, et reportée sur le plan de zonage.

RAPPELS DIVERS

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Sur les secteurs concernés par un périmètre de protection de site archéologique, le service régional de l'archéologie (DRAC d'Ile-de-France) devra être consulté pour accord sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en vertu des prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80.532 du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.



Article UL1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées et nécessaires aux activités existantes;
- Les constructions et installations à vocation d'industrie, de commerces et d'artisanat;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu ;
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s);
- Les carrières ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers ;
- A défaut de la possibilité de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, toute nouvelle construction générant des eaux usées est interdite, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UL1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée de la Marne)

Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI de la Vallée de la Marne sont régis par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées en annexes du dossier de PLU.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

Zone de risque autour de l'établissement de la société Valfrance

Dans la zone identifiée au plan de zonage, les constructions autorisées devront être adaptées à l'effet de surpression.

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par les zones humides

Règlement de zones



En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement);
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices);
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient à destination des personnes logées par nécessité absolue de service pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics (en ce qui concerne notamment les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance).
- Les équipements à usage d'équipements publics et services collectifs d'intérêt général, les terrains de sports et de loisirs ainsi que les équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.);
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Article UL3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier et de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Caractéristiques des accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Règlement de zones



Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Caractéristiques des voies :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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

Article UL4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I - Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif des zones urbaines, dites zone U, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées les constructions liées (ou nécessaires) aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique.

Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

Règlement de zones



propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III - Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, fournisseur d'électricité. . .) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Article UL5 - Taille minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction ou extension est interdite dans une bande de 6 mètres comptée depuis les berges des rus et cours d'eau.

Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Règlement de zones



2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'équipement collectif ne doit pas excéder 16 mètres, et les constructions à usage d'habitation 11 mètres.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Les équipements techniques liés à la sécurité ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UL11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

Les antennes paraboliques ne doivent pas si possible être perçues du domaine public situé dans l'environnement immédiat.

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le libre écoulement des eaux.

2. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DU L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

Article UL12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées suivantes :

- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité indépendante.
- Les places commandées sont interdites.
- Une surface minimale de 25 mètres² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - o 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif: Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Règlement de zones



 Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

4. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire et doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Article UL13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

REGLE GENERALE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des espaces récréatifs et des cours de service doivent être plantés.

De plus, le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les plantations végétales devront être constituées d'essences locales et variées.

Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UL15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

• Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Règlement de zones



- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués de matériaux imperméables et imputrescibles.

Article UL16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone représente les secteurs d'activités commerciales, artisanales, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie de la commune.

- Le sous-secteur UXa correspond à une zone de développement d'activités mixtes,
- Le sous-secteur UXb correspond à des activités d'hébergement avec équipements et services d'intérêt collectif dédiés aux personnes nécessitant un accompagnement, ainsi que des activités médicales et/ou paramédicales.
- Le sous-secteur UXc correspond à des installations nécessaires au fonctionnement des activités des exploitations agricoles,
- Le sous-secteur UXz correspond au site concerné par la ZACOM de la Prairie.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009 ;
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- Le règlement de voirie.
- Une sensibilité, qualifiée de faible, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- L'enveloppe d'alerte de présence potentielle de zones humides issue des données du SAGE des Deux Morin, et reportée sur le plan de zonage.
- Les zones humides avérées, reportées sur le plan de zonage.
- Le secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Les Tourterelles ».

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.



Article UX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitat en dehors de celles autorisées à l'article UX2;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu ;
- Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s);
- Les carrières ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage; Cette disposition ne s'applique pas aux besoins des activités portuaires liées à la voie d'eau en zone UXc.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou nécessaires aux activités portuaires ;
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.
- Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité en habitation.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- À défaut de la possibilité de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, toute nouvelle construction générant des eaux usées est interdite, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

PAR AILLEURS EN UXA, UXB ET UXZ, SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestière ;

PAR AILLEURS EN UXB ET UXC, SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

 Les constructions nouvelles à vocation d'activités commerciales, artisanales, de bureau, de restauration et d'hôtellerie

Article UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UX1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée de la Marne)

Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI de la Vallée de la Marne sont régis par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées en annexes du dossier de PLU.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers en annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

Règlement de zones



Zone de risque autour de l'établissement de la société Valfrance

Dans la zone identifiée au plan de zonage, les constructions autorisées devront être adaptées à l'effet de surpression.

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par les zones humides

- O Dans les <u>zones humides avérées</u> repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides;
 - Les affouillements, exhaussements;
 - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
 - Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- En raison d'une sensibilité zone humide <u>pressentie mais non avérée</u> au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :
 - Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
 - Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices);
 - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Règlement de zones



2 - Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ces orientations sont spécifiques au secteur « Les Tourterelles », classé en UXb et délimité sur le règlement graphique (plan de zonage). Elles figurent en pièce n°3 du dossier de PLU.

3 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain du centre-ville;
- Les activités d'hébergement, uniquement en UXb, et avec équipements et services d'intérêt collectif dédiés aux personnes nécessitant un accompagnement, ainsi que des activités médicales et/ou paramédicales.
- Les constructions à vocation d'activités de service.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

4 – Sous réserve également, en secteurs UXa et UXz, des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

 Les constructions à vocation d'activités commerciales, artisanales, de bureau, de restauration et d'hôtellerie compatibles avec l'environnement résidentiel et qui n'engendrent pas de nuisances significatives pour le voisinage.

Article UX3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier et de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Caractéristiques des accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Règlement de zones



Caractéristiques des voies :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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

Article UX4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I - Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II – Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif des zones urbaines, dites zone U, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées les constructions liées (ou nécessaires) aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique.

Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III - Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, fournisseur d'électricité. . .) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord

Règlement de zones



avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Article UX5 - Taille minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITES DE CALCUL:

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Sont concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait de l'alignement d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf en UXb où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de ce dernier avec un minimum de 4 mètres.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul.

Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION:

Les constructions seront implantées soit en limite, soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Règlement de zones



3. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

 Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Toute nouvelle construction ou extension est interdite dans une bande de 6 mètres comptée depuis les berges des rus et cours d'eau.

Article UX8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. REGLE GENERALE:

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 4 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans réduire le retrait existant;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie telle que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.

Article UX9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

2. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 12 m maximum (au faîtage).

En UXb, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à **19 m** maximum (au faîtage), si et seulement si, la hauteur du rez-de-chaussée est au minimum de 3,50 mètres.

Règlement de zones



3. DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Article UX11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

2. REGLES GENERALES

1) Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

2) 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. Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le libre écoulement des eaux.

3) Dispositions diverses

Les citernes de combustibles et les installations similaires doivent être enterrées.

Article UX12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1) PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public, sauf contraintes liées à la configuration du site.

Règlement de zones



Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité indépendante. Les places commandées sont interdites. Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau public ou privé :

Il doit être créé une place pour 55m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions à usage de résidence pour séniors :

Il devra être aménagé une place pour 5 unités.

Pour les constructions à usage commercial et autres occupations du sol :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :

- Au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- o Au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :

O Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

4) MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire et doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en

Règlement de zones



justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UX13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des plantations en nombre équivalent.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées sur un minimum de 80% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par tranche de 100 mètres carrés de cette surface.

En UXa, UXc et UXz : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement.

En UXb : Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige avec racines pivot, minimum pour 5 places de stationnement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il devra être privilégié les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les plantations végétales devront être constituées d'essences locales et variées.

De plus, le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Article UX14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UX15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES:

Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.



2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.
- Il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte de déchets, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués de matériaux imperméables et imputrescibles.

Article UX16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.



ZONES UY

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone se caractérise par l'emprise de la voie ferrée et des activités de transports publics. L'existence de cette infrastructure dans le P.L.U. est reconnue par un zonage spécifique.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- L'enveloppe d'alerte de présence potentielle de zones humides issue des données du SAGE des Deux Morin, et reportée sur le plan de zonage.
- Une sensibilité, qualifiée de faible, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.



Article UY1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites toutes constructions non liées aux activités ferroviaires, de transports et/ou stationnements publics.

A défaut de la possibilité de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, toute nouvelle construction générant des eaux usées est interdite, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Article UY2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UY1,

- 1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :
 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

Zone de risque autour de l'établissement de la société Valfrance

Dans la zone identifiée au plan de zonage, les constructions autorisées devront être adaptées à l'effet de surpression.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides »

En raison d'une sensibilité zone humide <u>pressentie mais non avérée</u> au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement);
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

Règlement de zones



- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à vocation ferroviaire, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'incommodité pour le voisinage.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des transports publics.
- Les équipements collectifs et aménagements, d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Article UY3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

I- Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II- Voirie:

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de voie publique qui les dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UY4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I - Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif des zones urbaines, dites zone U, les constructions nouvelles sont interdites.

Règlement de zones



Seules sont autorisées les constructions liées (ou nécessaires) aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique.

Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III - Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

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

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Article UY5 - Taille minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UY6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITES DE CALCUL:

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Sont concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les perrons, les débords de toiture, les balcons, les oriels en étage ou les cours anglaises.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.



4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul ;

Article UY7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

Article UY9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UY10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs d'exploitation.

<u>DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS ET LEUR SITUATION :</u>

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

Article UY11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le libre écoulement des eaux.

Article UY12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, sur des emplacements prévus à cet effet.



Article UY13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les plantations devront être constituées d'essences locales et variées.

Article UY14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UY15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UY16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



ZONES UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

(Préambule à caractère informatif)

Cette zone se caractérise par l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009 ;
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- Une sensibilité, qualifiée de faible, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- L'enveloppe d'alerte de présence potentielle de zones humides issue des données du SAGE des Deux Morin, et reportée sur le plan de zonage.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.



Article UZ1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites toutes constructions non liées aux activités du canal.

A défaut de la possibilité de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, toute nouvelle construction générant des eaux usées est interdite, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Article UZ2

- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UZ1,

- 1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :
 - Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée de la Marne)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (zones rouge, marron et jaune foncé).

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Dans les secteurs concernés par les zones humides
 - O Dans les <u>zones humides avérées</u> repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides;
 - Les affouillements, exhaussements;
 - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
 - Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - En raison d'une sensibilité zone humide <u>pressentie mais non avérée</u> au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de



l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices);
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau.
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion du canal, ainsi que les constructions et installations liées à l'exploitation d'un trafic fluvial.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Article UZ3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article UZ4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration et de la desserte par le réseau d'assainissement collectif des zones urbaines, dites zone U, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées les constructions liées (ou nécessaires) aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique.

Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront

Règlement de zones



privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

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

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Article UZ5 - Taille minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article UZ6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITES DE CALCUL:

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit en retrait, soit à l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum de recul ;

Règlement de zones



Article UZ7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UZ8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UZ9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UZ10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UZ11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le libre écoulement des eaux.

Article UZ12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article UZ13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les plantations végétales devront être constituées d'essences locales et variées.

Article UZ14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



Article UZ15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article UZ16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



TITRE IV:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



ZONES N

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009 ;
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- Le périmètre de protection de monument historique autour du pont de la Marne.
- Une sensibilité, qualifiée de faible à forte, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.
- Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Condé-Sainte-Libiaire.
- Le règlement de voirie.
- L'enveloppe d'alerte de présence potentielle de zones humides issue des données du SAGE des Deux Morin et reportée sur le plan de zonage.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP de Champs-sur-Marne) dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les divisions sont soumises à déclaration préalable.
- Sur les secteurs concernés par un périmètre de protection de site archéologique, le service régional de l'archéologie (DRAC d'Ile-de-France) devra être consulté pouraccord sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en vertu des prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80.532 du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.



Article N1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits toutes nouvelles constructions et tous les modes d'occupation du sol excepté ceux visés à l'article 2.

Dans toutes les zones identifiées par le PPRi, sont interdits les remblaiements et les exhaussements de sol.

Article N2

- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,

- 1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :
 - Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée de la Marne)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (zone jaune clair, jaune foncé, zone marron et zone rouge), toute nouvelle construction ou extension est interdite.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Dans les secteurs concernés par les zones humides
 - O Dans les <u>zones humides avérées</u> repérées sur le plan de zonage : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides;
 - Les affouillements, exhaussements;
 - La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
 - Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - En raison d'une sensibilité zone humide <u>pressentie mais non avérée</u> au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté



précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement);
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices);
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau.
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les installations classées si elles sont liées à l'activité forestière ou exploitations des ressources du sol et sous-sols.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l'entretien des cours d'eau, la régulation des débits, la création des zones d'expansion de crue dans la mesure où elle est assurée par une maîtrise d'ouvrage publique.
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.);

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règlement de zones



Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article N4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I - Eau

Toute construction autorisée à l'article 2, activité ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme sera conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.

Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III - Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées et nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération de construction sur les équipements publics situés au droit du terrain, doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Article N5 - Taille minimale des terrains constructibles



Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITES DE CALCUL:

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions autorisées à l'article 2 peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION:

Les constructions autorisées à l'article 2 peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

En outre, toute nouvelle construction ou extension est interdite dans une bande de 6 mètres comptée depuis les berges des rus et cours d'eau.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION:

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions.

Article N9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé



Article N10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions autorisées à l'article 2 est mesurée entre le niveau du sol naturel et le faitage.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions autorisées à l'article 2 et autres modes d'occupation du sol doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les clôtures devront favoriser le libre écoulement des eaux.

Article N12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1) NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif et autres occupations du sol, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et type d'utilisateurs concernés.

2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif: Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire et doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.



Article N13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. LES ESPACES BOISES OU D'INTERET PAYSAGER FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus.

2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.

Les constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

De plus, le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les plantations végétales devront être constituées d'essences locales et variées.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article N15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle autorisée à l'article 2 devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article N16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction autorisée à l'article 2 doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



ZONES A

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

Certaines parties de cette zone sont concernées par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2009 ;
- Les dispositions concernant les zones de bruit le long des infrastructures de transport (RD5, RD239 et voie ferrée).
- Le périmètre de protection de monument historique autour du pont de la Marne.
- Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Condé-Sainte-Libiaire.
- Le règlement de voirie.
- Une sensibilité, qualifiée de faible, au risque de retrait-gonflement des sols argileux.

RAPPELS DIVERS

- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP de Champs-sur-Marne) dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2007.
- Les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.



Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et ceux visés à l'article 2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article A1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de la Vallée de la Marne)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (zones rouge, marron et jaune foncé).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

• Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable :

Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines dans les périmètres de captage d'eau (périmètre rapproché).

Dans les secteurs concernés par les zones humides

En raison d'une sensibilité zone humide <u>pressentie mais non avérée</u> au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE des Deux Morin et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement);
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, pourront notamment être refusées :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.

Règlement de zones



- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L4111.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

2 – Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, à la qualité des terres arables et de respecter les conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions nouvelles à vocation d'activité agricole uniquement :
 - si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
 - sous réserve de respecter la règlementation du PPRi de la Vallée de la Marne,
 - et si elles ne constituent ni une habitation ni une annexe nouvelle.
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc.) ou à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'elles ne compromettent pas une exploitation agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées;

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier et de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Caractéristiques des accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Caractéristiques des voies :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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



Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

I – Alimentation en eau potable

Toute construction autorisée à l'article 2 ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme sera conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, seront infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire, et ce si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme). Seront privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés pour des pluies de 50mm et période de retour 20 ans

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

III - Réseaux d'énergie, de télécommunications ou autres réseaux

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, fournisseur d'électricité. . .) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Article A5 - Taille minimale des terrains constructibles

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

2. MODALITES DE CALCUL:

Le retrait des constructions autorisées à l'article 2 est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

Les constructions autorisées à l'article 2 peuvent s'implanter en retrait de 10 mètres de l'alignement.

4. EXCEPTIONS:

Il peut être dérogé aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement au droit des ouvertures et vues, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION:

Les constructions autorisées à l'article 2 doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de 8 mètres minimum.

En outre, toute nouvelle construction autorisée à l'article 2 ou extension est interdite dans une bande de 6 mètres comptée depuis les berges des rus et cours d'eau.

3. EXCEPTIONS:

Il peut être dérogé aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

Article A9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions à vocation d'activité agricole ne pourra excéder 1000 m² d'emprise au sol.

Les aménagements et réhabilitations des bâtiments existants se feront dans leur enveloppe bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU, et sous réserve de respecter la règlementation du PPRi de la Vallée de la Marne.



Article A10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions autorisées à l'article 2 doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. En outre, elles devront favoriser le libre écoulement des eaux.

Article A12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le besoin des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve seront maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Les plantations végétales devront être constituées d'essences locales et variées.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé - Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

Article A15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle autorisée à l'article 2 devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Article A16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Toute construction autorisée à l'article 2 doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



TITRE V:

ANNEXES AU REGLEMENT

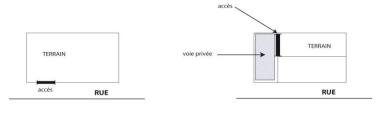


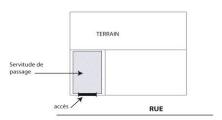
Annexe 1

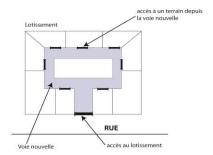
LEXIQUE

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.







Acrotère :

Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités mixtes : Caractérisation d'une zone mêlant plusieurs types d'activités parmi les activités commerciales, industrielles, technologiques, logistiques, etc.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation;

Règlement de zones



- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement:

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe:

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigü à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

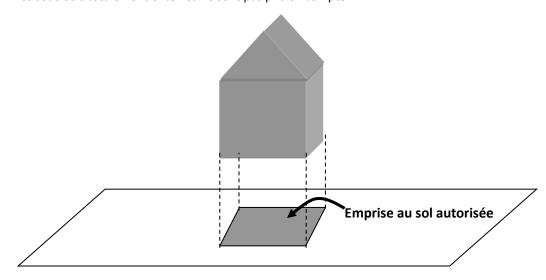
Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bâtiments d'activités : Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Construction à usage principal d'habitation : Construction dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation.

Égout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus . Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Règlement de zones



Équipements collectifs:

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

Espaces végétalisées (application des articles 13) :

Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

Faîtage:

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faîtage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif:

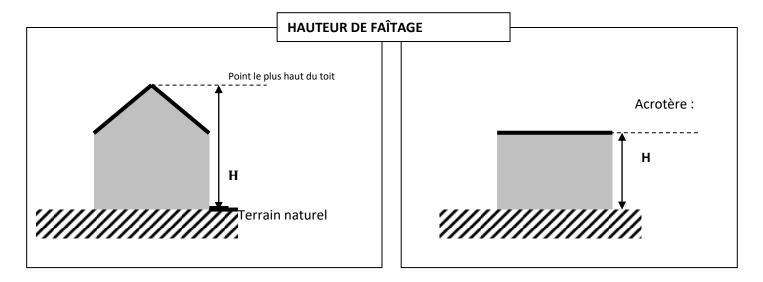
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Maison individuelle / Habitat individuel:

Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend pas plus de deux logements et destiné au même maître d'ouvrage.

Hauteur de construction (art.10) :

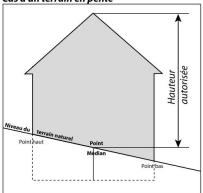
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Règlement de zones



Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

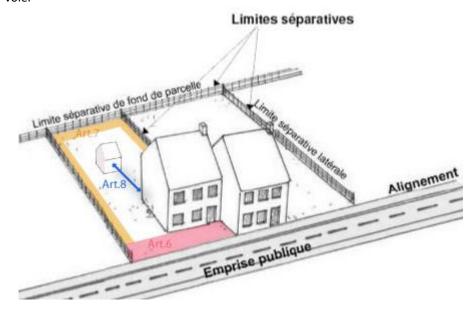
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

Ouvertures ne créant pas de vues (au sens du présent règlement)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Prospect:

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Règlement de zones



Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.

Rénovation: restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sas d'entrée :

Petite pièce fermée de 5 m² minimum de surface de plancher, qui sépare la porte d'entrée de la maison, de l'extérieur.

Sous-sol:

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des 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 1,80 mètre;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;
- 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 bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage 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.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie:

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

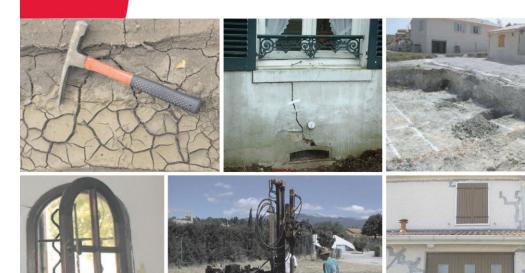


Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr





Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

⇒ Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- · Fissuration des structures
- · Distorsion des portes et fenêtres
- · Décollement des bâtiments annexes
- · Dislocation des dallages et des cloisons
- · Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€1

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'île-de-France

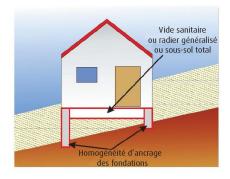
¹⁻ source CGEDD, mai 2010



Que faire si vous voulez...

···· construire ·

Chainages horizontaux et



Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retraitgonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réalisez des fondations appropriées

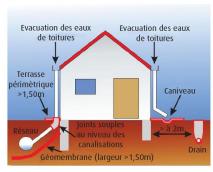
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont);
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

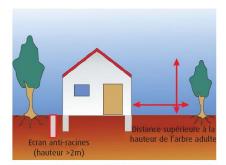
···· aménager, rénover

Joint de rupture



➡ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords);
- · Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

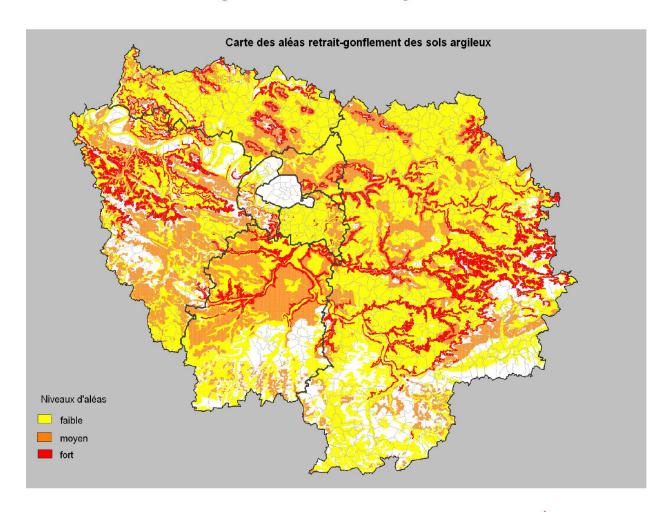


Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- · Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes : Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : http://www.developpement-durable.gouv.fr - http ://www.prim.net

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : http://www.brgm.fr - http://www.argiles.fr

Agence qualité construction : http://www.qualiteconstruction.com

Caisse centrale de réassurance : http://www.ccr.fr

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France Service Prévention des risques et des nuisances 10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04 Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Liberté · Égalité · Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

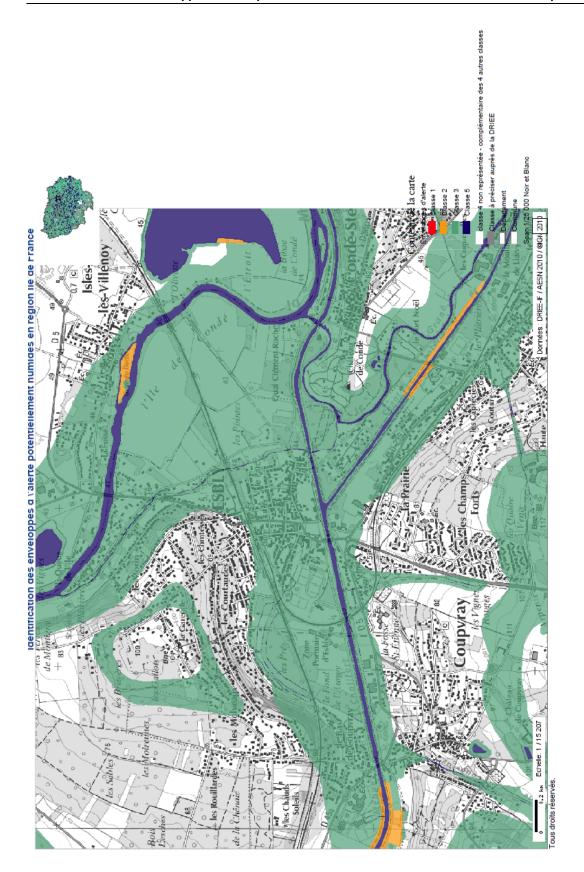


Crédits photo : Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM), CEREMA



Annexe 3

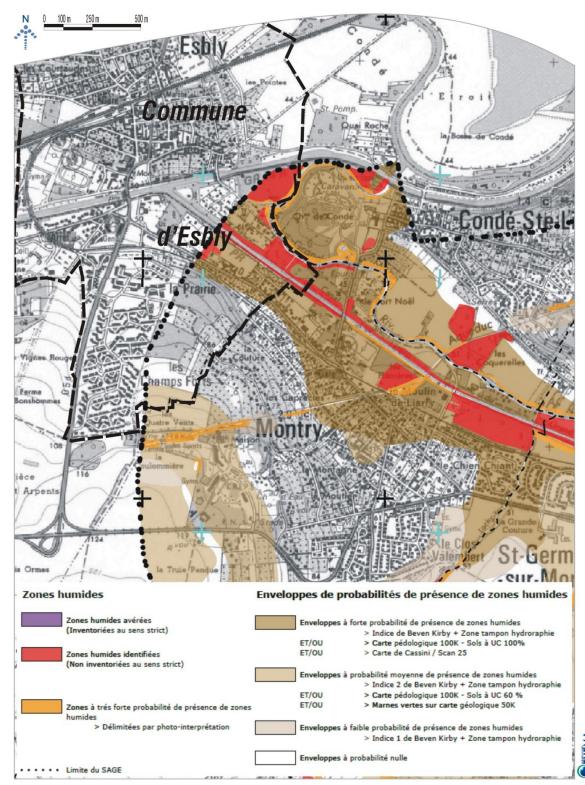
Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides selon les données fournies par la DRIEE





Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides selon les données fournies par la CLE du SAGE des Deux Morin

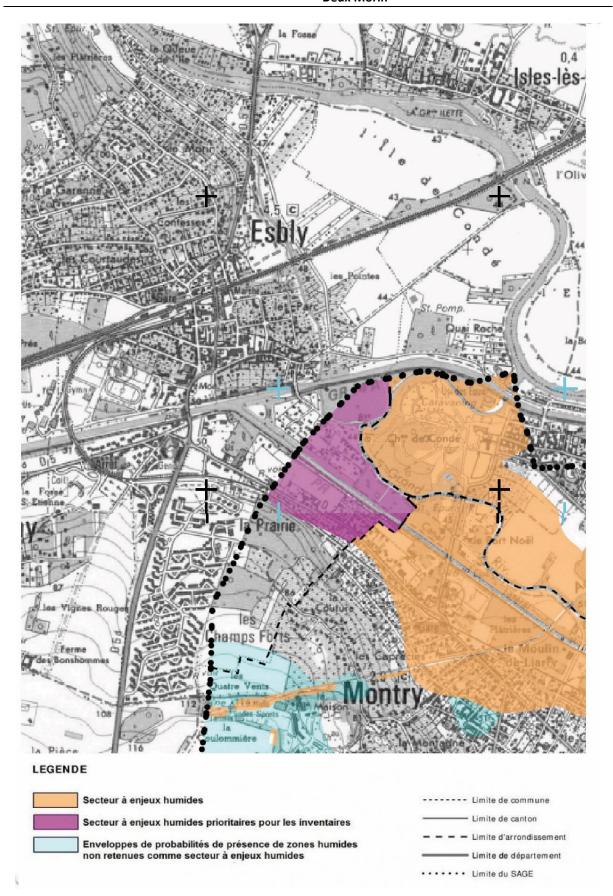
PRÉLOCALISATION DES ZONES HUMIDES PROBABLES



Fond cartographique : Scan 25 Source : SAGE des deux Morin



Identification des secteurs à enjeux des zones humides selon les données fournies par la CLE du SAGE des Deux Morin





Annexe 4

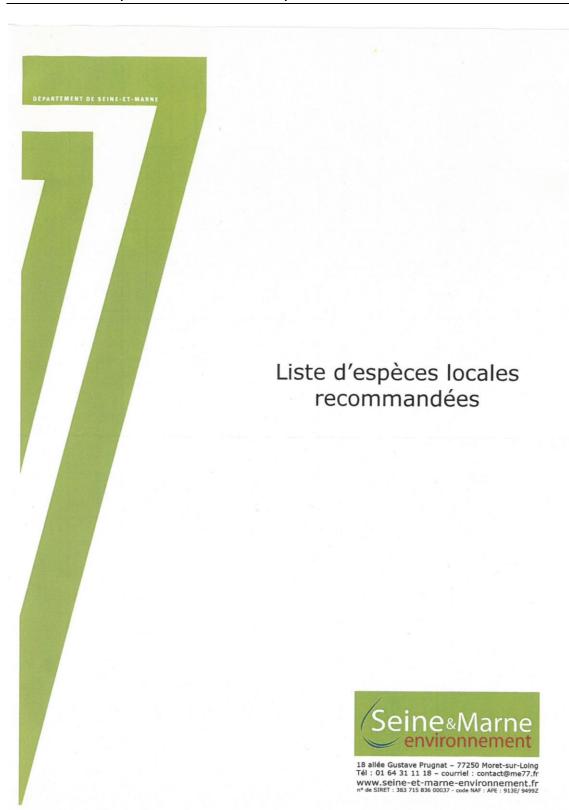
Règlement de voirie

Le règlement de voirie est consultable en mairie aux heures d'ouverture indiquées sur son site internet.



Annexe 5

Liste d'espèces locales recommandées par l'association Seine-et-Marne Environnement





Liste d'espèces locales recommandées

					-								
Épines / Toxicité / Médicinal		Médicinal	Épines / Médicinal		Médicinal		Comestible / médicinal		Comestible	Épines / Médicinal	Épines / Médicinal	Toxique	Toxique
Croissance	Lente	Lente	Rapide	Lente	Lente	Lente	Assez rapide	Moyenne	Rapide	Rapide	Moyenne	Moyenne	Lente
fauteur âge adulte (en m)	4 – 15	18 – 30	1-3	20 – 25	15-20	15 – 25	3 – 5	2-4	2-4	5 – 8	6-9	1-1,5	3-7
Couleur de floraison	jaune verdâtre	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	Jaune griffé de pourpre	Jaune brun	Jaune brun	Jaune (M), vert (F)	Jaune	Blanc	Jaunâtre	Blanc rose	Blanc	Janne	Blanc- verdâtre
Période de floraison	Avril / Mai	Février / Avril	Avril / Juin	Avril	Avril	Avril / Mai	Mars / Avril	Mai / Juillet	Janvier / mars	Mai	Mai	Mai / Juillet	Avril / Mai
Caduc/ Persistant	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Marcescent	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc
Taille en haie	Oui	1	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Ensoleillement	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre / Ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre / Ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil	Soleil / Mi- ombre
Humidité du sol	Sec / Frais	Humide	Frais	Sec / Frais	Humide	Sec	Sec / Frais	Sec / Frais	Sec	Sec / Frais	Sec / Frais	Sec / Frais	Frais
Nature du sol (pH)	Basique / Acide	Basique / Acide	Neutre	Basique / Acide	Acide	Basique / Neutre	Basique / Neutre	Buissonnant Basique / Neutre	Basique / Neutre	Basique / Acide	Basique / Acide	Acide	Buissonnant Basique / Neutre
Port	Étalé	Conique	Dressé	Conique étroit	Conique étroit	Ovale	Étalé bas	Buissonnant	Buissonnant Basiqu	Arrondi	Arrondi	Étalé bas	Buissonnant
Physionomie	Arbre	Arbre	Arbuste	Arbre	Arbre	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste
Espèce (nom français)	Érable champêtre	Aulne glutineux	Épine-vinette	Bouleau verruqueux	Bouleau blanc	Charme commun	Cornouiller måle	Cornouiller sanguin	Noisetier	Aubépine lisse	Aubépine monogyne	Genêt à balais	Fusain d'Europe
Espèce (nom latin)	Acer campestre	Alnus glutinosa	Berberis vulgaris	Betula pendula	Betula pubescens	Carpinus betulus	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Crataegus laevigata	Crataegus monogyna	Cytisus scoparius	Euonymus europaeus



	Ι	=					_	T -				
Épines / Toxicité / Médicinal	Médicinal	Toxique / Médicinal				Médicinal / Piquant	Toxique	Toxique / Médicinal	Comestible	Épines (souvent) / Comestible		
Croissance	Lente	Lente	Rapide au début	Rapide	Assez lente	Lente	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Lente	Rapide au début	Rapide au début
Hauteur âge adulte (en m)	20 – 30	2 – 5	10-20	30 – 40	5 – 15	3 – 5	2-3	2-2,5	2,5-4	3-6	30 – 35	15 – 25
Couleur de floraison	Jaunâtre (M), vert (F)	vert	Brunâtre	Jaune (M), vert (F)	Blanc	Jaune (M), verdâtre (F)	Blanc	Blanc- jaunâtre	Blanc-rose	Blanc	Rouge (M), vert (F)	Gris rouge (M), vert (F)
Période de floraison	Avril / Mai	Mai / Juillet	Avril / Mai	Avril / Mai	Mai / Juin	Avril / Mai	Mai / Juillet	Mai / Juin	Avril / Mai	Mai / Juin	Mars / Avril	Mai
Caduc/ Persistant	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Persistant	Persistant	Marcescent	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc
Taille en haie	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	i	oui	Non	Non
Ensoleillement	· Soleil	Soleil / Mi- ombre	Soleil	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre	Soleil	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre / Ombre
Humidité du sol	Sec	Sec / Frais	Frais	Frais / Humide	Sec / Frais	Sec / Frais	Sec / Frais	Sec / Frais	Sec	Sec	Frais / Humide	Frais / Humide
Nature du sol (pH)	Basique / Acide	Basique / Acide	Basique / Acide	Basique / Neutre	Neutre / Acide	Basique / Acide	Buissonnant Basique / Neutre	Basique / Acide	Basique / Acide	Acide	Basique / Neutre	Basique / Acide
Port	Étalé	Buissonnant	Étalé	Étalé	Dressé	Buissonnant	Buissonnant	Buissonnant	Étalé	Buissonnant	Colonnaire	Étalé
Physionomie	Arbre	Arbuste	Arbre	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbre	Arbre
Espèce (nom français)	Hêtre commun	Bourdaine	Frêne à feuilles étroites	Frêne élevé	Houx	Genévrier commun	Troène commun	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Pommier des bois	Néflier commun	Peuplier noir	Peuplier tremble
Espèce (nom latin)	Fagus sylvatica	Frangula dodonei	Fraxinus angustifolia	Fraxinus excelsior	Ilex aquifolium	Juniperus communis Genévrier commun	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Malus sylvestris	Mespilus germanica	Populus nigra	Populus tremula



Épines / Toxicité / Médicinal	Comestible		Épines / Toxique / Comestible	Épines (souvent) / Comestible	Comestible				Toxique	Comestible	Épines / Comestible	Épines	Épines
Croissance	Rapide	Moyenne	Rapide	Rapide au début	Moyenne	Assez lente	Moyenne	Moyenne	Lente	Rapide	Rapide	Assez rapide	Assez rapide
Hauteur âge adulte (en m)	20 – 30	6-10	1-4	5 – 15	4 – 6	30 – 40	8 – 15	25 – 40	2-7	0,8-1,5	0,8-1,5	1-2	0,5-1
Couleur de floraison	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc	Jaune	Jaune vert	vert	Jaune	Vert- jaunâtre	Rouge- verdâtre	Blanc	Blanc
Période de floraison	Avril / Mai	Avril	Avril	Avril / Mai	Avril / Mai	Avril / Mai	Avril / Mai	Mai / Juin	Mai / Juin	Avril / Mai	Mars / Avril	Juin / Juillet	Juin / Juillet
Caduc/ Persistant	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc (parfois marcescent)	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc
Taille en haie	Non	Oui	Oui	ı	Oui	Non	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Ensoleillement	Mi-ombre	Soleil	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre	Mi-ombre / Ombre	Soleil	Mi-ombre
Humidité du sol	Frais	Sec	Sec	Frais	Sec / Frais	Frais	Sec	Frais	Sec / Frais	Frais	Sec / Frais	Sec / Frais	Sec / frais
Nature du sol (pH)	Basique / Neutre	Basique / Neutre	Basique / Neutre	Basique / Acide	Neutre	Neutre / Acide	Basique	Basique / Acide	Buissonnant Basique / Neutre	Neutre / Acide	Basique / Neutre	Basique	Buissonnant Basique / Neutre Sec / frais
Port	Étalé	Étalé	Étalé	Étalé	Colonnaire	Étalé	Érigé	Étalé	Buissonnant	Buissonnant	Buissonnant	Buissonnant	Buissonnant
Physionomie	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbre	Arbre	Arbre	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste
Espèce (nom français)	Merisier	Cerisier Mahaleb	Prunellier	Poirier à feuilles en coeur	Poirier sauvage	Chêne sessile	Chêne pubescent	Chêne pédonculé	Nerprun purgatif	Groseiller à grappes	Groseiller à macquereau	Rosier agreste	Rosier des champs
Espèce (nom latin)	Prunus avium	Prunus mahaleb	Prunus spinosa	Pyrus cordata	Pyrus pyraster	Quercus petraea	Quercus pubescens	Quercus robur	Rhamnus cathartica	Ribes rubrum	Ribes uva-crispa	Rosa agrestis	Rosa arvensis



Épines / Toxicité / Médicinal	Épines / Comestible / Médicinal	Épines	Épines / Médicinal	Épines	Épines	Médicinal								
Croissance	Assez Erapide	Assez	Rapide	Assez	Assez	Rapide	Assez rapide	Lente	Rapide	Assez rapide	Assez rapide	Rapide	Rapide au début	Rapide
Hauteur âge adulte (en m)	1-4	1-2	2,5-3	2-3	1-2	10-15	4-6	1-3	2-5	3,5-5	5 – 15	3-4	5-7	6-10
Couleur de floraison	Rose pâle	Rose	Rose	Blanc rose	Rose clair	Blanc	Vert	Vert brun	Verdâtre	Verdâtre	Verdâtre	Blanc vert	Verdâtre	Verdâtre
Période de floraison	Mai / Juillet	Juin / Juillet	Juin / Juillet	Mai / Juillet	Juin / Juillet	Avril / Mai	Mars / Avril	Mars / Mai	Mars / Avril	Mars / Avril	Avril / Mai	Mars / Avril	Avril / Mai	Avril / Mai
Caduc/ Persistant	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc
Taille en haie	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	1		,
Ensoleillement	Soleil	Soleil	Soleil	Soleil	Mi-ombre	Mi-ombre / Ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre	Mi-ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre
Humidité du sol	Sec	Sec / frais	Sec	Frais	Sec / Frais	Humide	Frais	Frais / Humide	Frais / Humide	Humide	Frais / Humide	Frais / Humide	Frais / Humide	Humide
Nature du sol (pH)	Basique / Neutre	Basique	Basique / Neutre	Basique / Neutre	Basique	Basique / Neutre	Neutre	Basique / Acide	Basique / Acide	Basique / Acide	Basique / Neutre	Basique / Acide	Basique / Acide	Neutre
Port	Buissonnant Basique	Buissonnant	Buissonnant Basique	Buissonnant Basique	Buissonnant	Étalé	Étalé	Buissonnant	Pleureur	Buissonnant	Étalé	Étalé bas	Buissonnant	Buissonnant
Physionomie	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbre	Arbuste	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste
Espèce (nom français)	Églantier ou rosier des chiens	Églantier à petites fleurs	Églantier couleur de rouille	Rosier à styles soudés	Églantier tomenteux	Saule blanc	Saule à feuilles d'olivier	Saule à oreillettes	Saule marsault	Saule cendré	Saule fragile	Saule pourpre	Saule à trois étamines	Saule des vanniers
Espèce (nom latin)	Rosa canina	Rosa micrantha	Rosa rubiginosa	Rosa stylosa	Rosa tomentosa	Salix alba	Salix atrocinerea	Salix aurita	Salix caprea	Salix cinerea	Salix fragilis	Salix purpurea	Salix triandra	Salix viminalis



Épines / Toxicité / Médicinal	Comestible / médicinal				Comestible / médicinal	Médicinal	Épines			Médicinal	Toxique	Toxique
Croissance	Rapide	Assez rapide	Moyenne	Assez lente	Moyenne	Assez rapide	Rapide	Lente	Assez rapide	Rapide	Moyenne	Moyenne
Hauteur âge adulte (en m)	2-8	10-15	10-12	10 – 15	15 – 20	10-40	1-2,5	15 – 25	15 – 20	10 – 30	3-4	2-5
Couleur de floraison	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc	Jaune pâle	Jaune pâle	Janne	Rouge	Rose	jaune verdâtre	Blanc	Blanc
Période de floraison	Juin / Juillet	Mai	Mai / Juin	Mai / Juin	Juin	Juin / Juillet	Mars / Mai	Avril / Mai	Avril / Mai	Mars / Avril	Mai / Juin	Mai / Juin
Caduc/ Persistant	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Persistant	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc
Taille en haie	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui			Oui	Oui	Oui
Ensoleillement	Mi-ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil / Mi- ombre	Mi-ombre	Soleil / Mi- ombre	Soleil	Soleil / Mi- ombre				
Humidité du sol	Frais / Humide	Sec	Frais	Sec	Sec	Frais / Humide	Frais	Frais	Frais	Frais	Sec / Frais	Sec / Frais
Nature du sol (pH)	Basique / Neutre	Basique / Acide	Neutre / Acide	Basique / Acide	Neutre / Acide	Basique / Acide	Neutre / Acide	Basique / Acide	Basique / Neutre	Basique / Neutre	Basique / Neutre	Basique / Neutre
Port	Ouvert	Ovale	Étalé	Ovale	Ovale	Arrondi	Dressé	Étalé	Ovale	Ovale	Buissonnant Basique	Buissonnant Basique
Physionomie	Arbuste	Arbre	Arbre	Arbre	Arbre	Arbre	Arbuste	Arbre	Arbre	Arbre	Arbuste	Arbuste
Espèce (nom français)	Sureau noir	Alisier blanc	Sorbier des oiseleurs	Alisier torminal	Tilleul à petites feuilles	Tilleul à grandes feuilles	Ajonc d'Europe	Orme blanc	Orme lisse	Petit orme	Viorne lantane	Viorne obier
Espèce (nom latin)	Sambucus nigra	Sorbus aria	Sorbus aucuparia	Sorbus torminalis	Tilia cordata	Tilia platyphyllos	Ulex europaeus	Ulmus glabra	Ulmus laevis	Ulmus minor	Viburnum lantana	Viburnum opulus



LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes.

Lierre (Hedera helix)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm

Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.html

Clématite des haies (Clematis vitalba)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm

Gesse sauvage (Lathyrus sylvestris)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm

Ronce des bois (Rubus fruticosus)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune		eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés	Mégaphorbiaies	
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges		
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges	Tourbières	
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve	Tourbieres	
Succisa pratensis	Succise des prés		



Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Cardamine pratensis	Cardamine des prés		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.