



COMMUNE D'ANNET-SUR-MARNE
DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCE 5/6

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1er : Champ d’application territorial du plan.....	5
Article 2 : Division du territoire en zones	5
Article 3 : Adaptations mineures	5
Article 4 : Rappels	5
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	9
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	9
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
III - Equipement et réseaux.....	16
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	19
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	19
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
III - Equipement et réseaux.....	26
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	28
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	28
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
III - Equipement et réseaux.....	36
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD.....	38
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	38
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
III - Equipement et réseaux.....	44
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UX.....	47
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	47
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
III - Equipement et réseaux.....	56
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UE.....	58
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activité	58
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
III - Equipement et réseaux.....	61

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	62
Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone AU	63
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	63
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	65
III - Equipement et réseaux.....	69
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	73
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	73
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	75
III - Equipement et réseaux.....	79
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	81
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N	82
I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	82
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	85
III - Equipement et réseaux.....	90
TITRE VI - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	91
TITRE VII. DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES	94
DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	95
LEXIQUE	97
TITRE VIII - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME	102
TITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN	110
TITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES D'INONDATION.....	116
TITRE XI – LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES OU A EVITER	138
Liste des espèces végétales préconisées	139
Liste des Epèces végétales à proscrire	145

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune d'Annet-Sur-Marne.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines :

- UA
- UB (dont le sous-secteur UBa)
- UC (comprenant les sous-secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe)
- UD (comprenant les sous-secteurs UDa et UDb)
- UX (comprenant les sous-secteurs UXa, UXb, UXc et UXd)
- UE

Zone à urbaniser :

- 2AU

Zones agricoles

- A

Zones naturelles et forestières :

- N (comprenant les sous-secteurs NL, NS, NV)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- la localisation des éléments bâtis et/ou naturels à préserver

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

La division d'une unité foncière en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager. Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés.

En espaces boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Arbres dangereux, chablis ou morts
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées

Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au plan de zonage en tant qu'élément du paysage à protéger :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir

Au titre de la réglementation sur l'**archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Pour les lignes HTB :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionné dans la liste des servitudes ;
- Les constructions d'ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées dans les zones concernées pour permettre des travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- Les hauteurs spécifiées dans les paragraphes « Volumétrie et implantation des constructions » du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Préambule

La zone UA est constituée du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal.

Elle présente une densité forte, sur de petites parcelles et les constructions sont principalement édifiées en ordre continu à l'alignement des voies ou autour de cours communes.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

✓ **risque d'inondation :**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI en annexe du présent PLU) : Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.

✓ **risque de mouvements de terrains**

Risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR

Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou de mouvements de terrains dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

Risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR.

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1. RAPPELS

Les constructions et autorisations d'occupation du sol de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant au paragraphe 2 de la sous partie « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destination et sous destinations »

2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- Toutes constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions du paragraphe « Stationnement » de la zone.

- Les constructions légères (de type mobil home, yourte...).

3 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES EN RAISON DE L'EXISTENCE DE RISQUES

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document ainsi que dans le règlement du PPRI.

2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION – ART. R151-37 A R151-38

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

2 - LES DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DÉFINIES :

- Les installations classées à usage d'artisanat soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives, ...
 - ✓ que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, de restauration, à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Certaines constructions nouvelles seront subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU, incompatibles avec le site - implantation et respect extérieur, notamment -, sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 048 du 12 mars 1999), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

3 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement ainsi que dans le règlement du PPRI de la vallée de la Marne. Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les

paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

En outre, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes:

- Si la construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait
- Si le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 25 mètres
- S'il existe déjà un ou plusieurs bâtiments en bon état implantés à l'alignement et sur au moins 50 % de la façade sur rue
- Si l'espace compris entre le recul et l'alignement est traité en continuité avec l'espace public contigu.

Dans tous les cas - sauf celui prévu par le dernier alinéa -, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux prescriptions du paragraphe « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères » ci-après.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Dans le cas d'un retrait par rapport à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux prescriptions du paragraphe « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères » ci-après.

La marge de recul est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

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

Les constructions peuvent être soit mitoyennes, soit observer les marges de reculement définie ci-dessous.

La distance de tout point d'une construction doit être au moins à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80 % :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces,...),
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 30 %),
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et aboutissant à la création de nouveaux logements.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- la construction de garages
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements.

Hauteur maximale des constructions

1 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

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

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

2 - DANS UNE BANDE COMPRISE ENTRE L'ALIGNEMENT ET 15 M :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

3 - DANS UNE BANDE SITUÉE ENTRE 15 M ET 30 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

4 - AU DELÀ DE 30 M PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT :

La hauteur des constructions est limitée à 4 m pour les annexes et 9 m pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone. La hauteur des constructions est strictement limitée à celle existante lors de l'opposabilité du présent PLU.

5 - CETTE DISPOSITION N'EST PAS APPLICABLE À LA RÉHABILITATION, À L'AMÉNAGEMENT OU À L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À CONDITION DE :

- ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes lors de l'opposabilité du présent PLU.
- respecter les conditions définies au paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ».

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies).

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles ou de matériaux d'aspect similaire (terre cuite ou béton), d'aspect vieilli ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur d'aspect pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en présentant un aspect en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en aspect tuile, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - PRINCIPES

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

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

3 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Sans objet.

4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés par des essences locales sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 devra 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 définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » du règlement de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ART. R151-47 ET R151-48

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit

établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8m pour les voies à double sens et 6.5m pour les voies à sens unique.

Toutefois, il est admis que :

- pour les opérations n'excédant pas 200m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 3.5m
- Pour les opérations comprises entre 200m² et 500m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 6m.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - EAU POTABLE

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

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées

doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

4 - TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Préambule

La zone UB est la zone périphérique immédiatement contiguë au centre aggloméré, affecté essentiellement à l'habitat, et comportant cependant des services, commerces, sièges d'exploitations agricoles et activités. Elle présente une densité moyenne et les constructions sont principalement implantées en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Elle comporte un secteur UBa plus dense, notamment par la présence des constructions à l'emprise au sol plus prononcée, liée à la vocation de logements collectifs.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains :

risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR

Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou d'effondrement dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

risque modéré, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1 - RAPPEL

Sans objet.

2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- Toutes constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions du paragraphe 2 « limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destination et sous destinations » ci-après.
- Les constructions légères (de type mobil home, yourte...).

3 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES EN RAISON DE L'EXISTENCE DE RISQUES

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document ainsi que dans le règlement du PPRI.

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 A R151-38

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Bruits : Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 048 du 12 mars 1999), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

2 - LES DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DÉFINIES :

- Les installations classées à usage artisanal ou agricole soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives, ... ou qu'il s'agisse de bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement d'une exploitation dont le siège est implanté dans la zone,
 - ✓ que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².

3 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement ainsi que dans le règlement du de la vallée de la Marne.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée à l'alignement ou s'il s'agit, de l'extension d'une construction existante.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

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

Les constructions doivent observer les marges de reculement définies ci-dessous.

La distance de tout point d'une construction doit être au moins à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 35 % :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces,...),
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 30 %),
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et aboutissant à la création de logements
- Pour le secteur UBa

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la construction de garages
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes et n'aboutissant pas à la création de logements.

Hauteur maximale des constructions

1 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

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

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

2 - DANS TOUTE LA ZONE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres**. Elle pourra être portée à **10 mètres dans le cas d'architecture contemporaine** à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'aménagement des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet de modifier la hauteur ou le volume des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de **4 mètres** mesurée depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de la présente règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - RAPPELS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies au paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) d'aspect vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur d'aspect pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en présentant un aspect en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en aspect tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - PRINCIPES

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

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

3 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Sans objet.

4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés par des essences locales sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 devra 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 définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » du règlement de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ART. R151-47 ET R151-48

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8m pour les voies à double sens et 6,5m pour les voies à sens unique.

Toutefois, il est admis que :

- pour les opérations n'excédant pas 200m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 3.5m
- Pour les opérations comprises entre 200m² et 500m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 6m.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - EAU POTABLE

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

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

5 - TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Préambule

La zone UC est la zone de constructions récentes affectées essentiellement à l'habitat.

Elle présente une densité moyenne et les constructions sont principalement en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Elle comporte cinq secteurs :

- **UCa** : secteur pavillonnaire sur petites parcelles,
- **UCb** : secteur pavillonnaire sur moyennes parcelles,
- **UCc** : secteur pavillonnaire sur grandes parcelles,
- **UCd** : secteur de grandes propriétés,
- **UCe** : secteur correspondant à une opération de permis groupé dense.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

risque d'inondation

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI en annexe du présent PLU), les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.

risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR.

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- Toutes constructions à usage industriel, agricole ou d'entrepôts.
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions du paragraphe relatif au stationnement ci-après,
- Les constructions légères (de type mobil home, yourte...).

3 - DE PLUS, DANS LE SECTEUR UCE SONT AUSSI INTERDITES :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitations, d'artisanat, de commerces et d'hôtellerie.

4- DE PLUS, DANS LE SECTEUR UCA ET UCC SONT AUSSI INTERDITES :

- Toute destination du sol dans les couloirs de la ligne haute tension

5 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES EN RAISON DE L'EXISTENCE DE RISQUES

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document ainsi que dans le règlement du PPRI.

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 A R151-38

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Bruits : Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 048 du 12 mars 1999), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

2 - DANS LES SECTEURS UCA, UCB, UCC ET UCD, LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DÉFINIES :

- Les installations classées à usage artisanal ou agricole soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives, ... ou qu'il s'agisse de

bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement d'une exploitation dont le siège est implanté dans la zone,

✓ que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².

3 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement ainsi que dans le règlement du de la vallée de la Marne.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée à l'alignement ou s'il s'agit, de l'extension d'une construction existante.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS LES SECTEURS UCA, UCB ET UCC :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

DANS LE SECTEUR UCD :

Les constructions principales doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les annexes peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

DANS LE SECTEUR UCE :

Non réglementé.

DANS TOUTE LA ZONE :

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

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

Les constructions doivent observer les marges de reculement définies ci-dessous.

La distance de tout point d'une construction doit être au moins à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

Emprise au sol

DANS LES SECTEURS UCA ET UCB :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 25 % :

- ✓ pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, ...)
- ✓ pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 20 %).
- ✓ pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet un changement de destination des constructions.

DANS LE SECTEUR UCC :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 30 % :

- ✓ pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, ...)
- ✓ pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 20 %).
- ✓ pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet un changement de destination des constructions.

DANS LE SECTEUR UC_D :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

DANS LE SECTEUR UC_E :

Non réglementé.

DANS TOUTE LA ZONE :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet un changement de destination des constructions.

Hauteur maximale des constructions

1 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

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

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

2 - DANS LES SECTEURS UC_A, UC_B, UC_C ET UC_D :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle pourra être portée à 10 mètres dans le cas d'architecture contemporaine à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

3 - DANS LE SECTEUR UC_E :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel.

4 - DANS TOUTE LA ZONE :

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurée depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de la présente règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies au paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) d'aspect vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur d'aspect pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en présentant un aspect en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en aspect tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - PRINCIPES

Les espaces libres de pleine terre, non imperméabilisés, doivent représenter un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au plan de découpage en zones selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

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

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les demandes de défrichements sont irrecevables. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les "Espaces Boisés Classés à créer" indiqués au document graphique, devront être plantés suivants les principes prescriptions définies dans l'annexe Plantations du présent règlement.

3 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Sans objet.

4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés par des essences locales sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 devra 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 définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » du règlement de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ART. R151-47 ET R151-48

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8m pour les voies à double sens et 6,5m pour les voies à sens unique.

Toutefois, il est admis que :

- pour les opérations n'excédant pas 200m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 3.5m
- Pour les opérations comprises entre 200m² et 500m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 6m.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - EAU POTABLE

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

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ELECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

5 - TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Préambule

La zone UD correspond aux secteurs des châteaux

- **les châteaux d'Etry et de Louche** sont classés en secteur UDa,
- **le château de Sannois** est classé en secteur UDb.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR.

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- Toutes constructions à usage industriel, agricole ou d'entrepôts.
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions du paragraphe relatif au stationnement ci-après,
- Les constructions légères (de type mobil home, yourte...).

3 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES EN RAISON DE L'EXISTENCE DE RISQUES

Dans les sites concernés par les risques naturels de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 A R151-38

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Bruits : Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 048 du 12 mars 1999), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

2 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

3 - ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIÉS EN ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions prévues au paragraphe « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DANS LES SECTEURS UDA :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal **de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée à l'alignement ou s'il s'agit, de l'extension d'une construction existante.

DANS LE SECTEUR UDB :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal **de 60 mètres** par rapport à l'alignement.

Sont exclues de cette règle les annexes telles que définies dans le lexique, à condition de :

- respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du site,
- ne pas remettre en cause la perspective du château depuis la rue de Douy.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

DANS TOUTE LA ZONE :

La marge de reculement est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins **égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres**.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

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

Les constructions doivent observer les marges de reculement définies ci-dessous.

La distance de tout point d'une construction doit être au moins à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

Emprise au sol

DANS LES SECTEURS UDA :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15 % de l'ensemble de l'unité foncière**.

DANS LE SECTEUR UDB :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10 % de l'ensemble de l'unité foncière**.

DANS TOUTE LA ZONE :

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

Hauteur maximale des constructions

1 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

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

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **6 mètres par rapport au sol naturel**.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

2 - DANS TOUTE LA ZONE :

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent paragraphe, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux édifices existants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies au paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) d'aspect vieilli ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur d'aspect pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en présentant un aspect en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en aspect tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier . Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - PRINCIPES

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

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les défrichements sont interdits dans les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan.

3 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Sans objet.

4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés par des essences locales sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 devra 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 définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ART. R151-47 ET R151-48

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8m pour les voies à double sens et 6,5m pour les voies à sens unique.

Toutefois, il est admis que :

- pour les opérations n'excédant pas 200m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 3.5m
- Pour les opérations comprises entre 200m² et 500m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 6m.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - EAU POTABLE

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

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ELECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

4 - TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Préambule

La zone UX dispose d'une vocation à dominante d'activités économiques, qu'elles soient liées au commerce, à l'artisanat ou l'industrie. Au sein de cette zone UX, différents secteurs présentent des caractéristiques particulières :

- **La zone UXa** s'applique sur des zones mixtes destinée à l'activité et à l'habitat,
- **La zone UXb** est délimitée autour de l'usine des eaux,
- **La zone UXc** s'applique sur la zone d'activités de Champ Pourri,
- **La zone UXd** concerne la zone d'activités de Fontaine Rouge.
- **La zone UXe** concerne une zone artisanale mixte située au Nord du cimetière

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

risque fort, secteur indicé r1 : zone rouge du PPR

La zone rouge est très fortement exposée à des risques de fontis et/ou de mouvements de terrains de grande ampleur. Ce risque est lié à la présence certaine de carrières souterraines de gypse abandonnées.

risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR

Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou de mouvements de terrains dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR.

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- Toutes constructions à usage agricole,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.

- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions du paragraphe relatif au stationnement ci-après.

3 - DE PLUS DANS LES SECTEURS UXA SONT INTERDITES :

- Toutes constructions à usage industriel.
- Toute destination du sol dans les couloirs de la ligne haute tension

4 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 A R151-38

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2 - LES DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DÉFINIES :

Dans le secteur UXa :

Les habitations et leurs annexes.

Les installations classées à usage artisanal soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.

Les constructions à usage d'entrepôt, nécessaire aux activités autorisées, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².

Dans le secteur UXb :

Les installations classées à usage artisanal ou industriel soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.

Les logements des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage du site.

Dans le secteur UXc :

Les installations classées à usage artisanal soumises à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenues de façon satisfaisante ou égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.

Les commerces liés à une activité existante ou autorisée dans la zone.

Les logements des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage du site dans la limite d'un seul logement.

Dans le secteur UXd :

Les installations classées à usage artisanal ou industriel soumises à autorisation ou à déclaration (telles que les installations de tri, de traitement, de recyclage et de stockage des déchets inertes) à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante à l'égard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.

Les logements des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage du site.

Dans le secteur UXe :

Les installations classées à usage artisanal ou industriel soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.

Les logements des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage du site.

3 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DANS LES SECTEURS UXA :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée à l'alignement ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension soit réalisée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

DANS LES SECTEURS UXB , UXC, UXD ET UXE :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS LES SECTEURS UXA :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

DANS LES SECTEURS UXB, UXC, UXD ET UXE :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

DANS TOUTE LA ZONE :

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

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

Les constructions doivent observer les marges de reculement définies ci-dessous.

La distance de tout point d'une construction doit être au moins à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

Emprise au sol

DANS LES SECTEURS UXA :

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

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 60 % :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces...)
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 30 %).

DANS LE SECTEUR UXB :

Non réglementé.

DANS LE SECTEUR UXC ET UXE :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

DANS LE SECTEUR UXD :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UX :

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

Hauteur maximale des constructions

1 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

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

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

2 - DANS LE SECTEUR UXA, UXC ET UXE :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurés depuis le sol naturel.

3 - DANS LE SECTEUR UXB ET UXD :

Non réglementé.

4 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de la présente règle, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

1 - RAPPELS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies au paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) d'aspect vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur d'aspect pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en présentant un aspect en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en aspect tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

2 - POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'ACTIVITÉS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les matériaux de couverture seront de couleur "tuile" ou "ardoise". L'emploi de matériaux brillants sont interdits en couverture. Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

4 - FAÇADES

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

L'emploi des matériaux composites est autorisé pour les annexes et constructions à usage d'activités.

5 - ENSEIGNES

Les enseignes devront être positionnées en façade et ne devront pas dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites et elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

6 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur d'aspect pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.
- Par une haie vive doublée d'un grillage.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - PRINCIPES

Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au plan de découpage en zones selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

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

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet

3 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Sans objet.

4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés par des essences locales sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 devra 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 définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES – ART. R151-47 ET R151-48

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions devront être desservies par des voies :

- ✓ d'une largeur minimale de 3,5m si la longueur de la voie n'excède pas 50 m par rapport à l'alignement,
- ✓ d'une largeur minimale de 8m si la longueur de la voie excède 50 m par rapport à l'alignement,

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - EAU POTABLE

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

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

5 - TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Préambule

La zone UE est une zone existante destinée aux équipements sportifs et de loisirs, comportant les constructions nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ces installations.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

risque d'inondation

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI en annexe du présent PLU), les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - PRINCIPE

Sont interdits tous modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés au paragraphe « limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations ».

3 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES EN RAISON DE L'EXISTENCE DE RISQUES

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Toute destination du sol dans les couloirs de la ligne haute tension est interdite.

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 A R151-38

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2 - LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES SONT ADMISES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que cimetière, équipements à vocation de sports ou de loisirs, les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable, les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension, l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique) ainsi que les extensions, adaptations et réfections des constructions
- les extensions, constructions, adaptations et réfections des constructions nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ces installations.
- les exhaussements dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »), pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et de réseaux divers.

3 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement, soit être à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur du bâtiment au faîtage sans jamais pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur maximale des constructions

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

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de la présente règle, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'équipements sportifs couverts, de tribunes...

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

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

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A défaut, des plantations équivalentes d'essence locale seront réalisées.

Dans toute la mesure du possible, les marges d'isolement par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le Code Civil et les boisements compris dans ces marges devront être préservés ou boisés afin de former un écran naturel.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ART. R151-47 ET R151-48

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - EAU POTABLE

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

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Préambule

La zone AU est destinée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR.

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1. RAPPELS

Les constructions et autorisations d'occupation du sol de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations. ».

2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

- Toutes constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions du paragraphe relatif au stationnement ci-après,
- Les constructions légères (de type mobil home, yourte...).

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 A R151-38

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 151-21, aliéna 3 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

2 - LES DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DÉFINIES :

- Les constructions, à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensembles et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les installations classées à usage d'artisanat soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives,
 - ✓ que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, de restauration, à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m2.

Certaines constructions nouvelles seront subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU, incompatibles avec le site - implantation et respect extérieur, notamment -, sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 048 du 12 mars 1999), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

3 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement ainsi que dans le règlement du PPRi de la vallée de la Marne. Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »).

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées:

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être ou non édifiées en limite latérale.

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

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions du paragraphe 1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux équipements publics,
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des constructions existantes et que les distances entre les constructions ne soient pas diminuées.

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

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

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de la présente règle, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies).

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles ou de matériaux d'aspect similaire (terre cuite ou béton), d'aspect vieilli ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur d'aspect pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en présentant un aspect en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en aspect tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - PRINCIPES

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

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

3 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Sans objet.

4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés par des essences locales sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 devra 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 définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES – ART. R151-47 ET R151-48

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8m pour les voies à double sens et 6,5m pour les voies à sens unique.

Toutefois, il est admis que :

- pour les opérations n'excédant pas 200m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 3.5m
- Pour les opérations comprises entre 200m² et 500m² de surface de plancher, la voie pourra présenter une largeur minimale de 6m.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - EAU POTABLE

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

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

5 - TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de communication électronique existant.

Dans l'attente de l'arrivée des réseaux de communication électronique, les constructions devront prévoir leur raccordement futur.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Préambule

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole.

La valeur agronomique des terres nécessite d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant tout mode d'utilisation des sols incompatible avec l'exploitation du sol.

La zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

risque modéré, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Enfin, une partie de la zone A est en partie soumise aux dispositions des articles L 111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10 du code de l'urbanisme qui stipulent notamment :

“Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.”

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1 - RAPPEL

Sans objet.

2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas au paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ».

3 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES EN RAISON DE L'EXISTENCE DE RISQUES

Dans les sites concernés par les risques naturels de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Toute destination du sol dans les couloirs de la ligne haute tension est interdite.

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 À R151-38

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et -2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 048 du 12 mars 1999), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

2 - LES DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DÉFINIES :

Les constructions à usage agricole, y compris les installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (mise en œuvre et exploitation des captages d'eau, ouvrages électriques haute tension, infrastructures, installations d'assainissement collectif (STEP, réseaux et autres), ...).

Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux, à condition d'être implantées à une distance minimale **de 300 mètres** des zones d'habitat existantes ou futures.

Les exhaussements dans le cas de justification paysagère ou de protection antibruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

Pour une bonne intégration vis-à-vis des secteurs urbanisés, la hauteur totale et la largeur du merlon sont limitées et la profondeur doit être établie selon les règles de talutage du type 2,25 / 1 coté infrastructure avec 2 risbermes intermédiaires et 4 / 1 coté zones urbaines.

Dans ce cas, la nature et la mise en œuvre des remblais devront permettre de maintenir la vocation agricole ou naturelle des terrains, ils seront majoritairement constitués :

- d'un corps de remblai, dit "roche" composé de marnes, calcaire, sable, sablon, argile ;
- d'un horizon agricole de 0,40 m environ ;
- de 0,40 m de terre végétale.

3 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement. Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »)

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 404, les constructions doivent respecter un recul de 75 mètres.

En outre, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 50 mètres des lisières des massifs forestiers répertoriés sur les documents graphiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur les documents graphiques.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

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

Les constructions doivent observer les marges de reculement définies ci-dessous.

La distance de tout point d'une construction doit être au moins à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur les documents graphiques.

Emprise au sol

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 100 m² d'emprise au sol.

Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **6 mètres** par rapport au sol naturel. Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas **15 mètres**, sauf s'il s'agit d'un silo dont la hauteur pourra être plus importante.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de la présente règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - RAPPELS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En outre, les constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec les bâtiments environnants. Pour cela, ils devront respecter ou s'inspirer des éléments du vocabulaire architectural existant, sans recourir systématiquement au pastiche, et reprendre au moins deux éléments du vocabulaire architectural ci-après : composition, rythme, proportions, modénature, matériaux, couleurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 15°.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) d'aspect vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé

Les façades des constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole doivent être recouvertes par un bardage d'aspect acier laqué de couleurs se rapprochant du milieu naturel environnant.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées. En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), sont interdits.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage agricole pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

2 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

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

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies végétales s'ils ne sont pas installés dans des endroits déjà bordés de plantations existantes.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » du règlement de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES – ART. R151-47 ET R151-48

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction collectif, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales, d'autre part. Dans le cas de transformation création d'immeubles assimilables à des habitations (gîtes ruraux ou d'étapes,...) ou de transformations en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire.

Les forages sont interdits dans les zones rouge, orange et bleue du PPRN Mouvements de terrains.

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Lorsque le réseau existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire selon la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - DESSERTE ÉLECTRIQUE ET TÉLÉPHONIQUE

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Préambule

Zone qui bénéficie d'une protection stricte en raison de la qualité des paysages, de l'intérêt écologique ou agronomique ou de la valeur des boisements ou de la prise en compte des risques naturels liés à la Marne.

Dans la zone N sont inclus trois sous-secteurs :

- **NL** : Sous-secteur de la zone naturelle à vocation sportive et de loisirs associées à l'île de loisirs de Jablines-Annet,
- **NS** : Sous-secteur de la zone naturelle dans lequel sont autorisés les constructions nécessaires et liées au fonctionnement d'installations visant à la production d'énergie renouvelable (tels que les panneaux photovoltaïques)
- **NZ** : Sous-secteur de la zone naturelle délimité en raison de la sensibilité écologique identifiée.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

Risque d'inondation

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (se référer au PPRI en annexe du présent PLU), les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.

Risque de mouvements de terrains

- **risque fort, secteur indicé r1 : zone rouge du PPR**

La zone rouge est très fortement exposée à des risques de fontis et/ou de mouvements de terrains de grande ampleur. Ce risque est lié à la présence certaine de carrières souterraines de gypse abandonnées.

- **risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR**

Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou de mouvements de terrains dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

- **risque modéré de mouvement de terrain, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR.**

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION – ART R151-30 À R151-36

1 - RAPPEL

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES DANS LA ZONE N (HORMIS DANS LES SECTEURS NL, NS ET NZ)

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas au paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ».
- 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,
- l'assèchement, les remblais ou le comblement,
- les dépôts divers
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

3 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES EN RAISON DE L'EXISTENCE DE RISQUES

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatible avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Toute destination du sol dans les couloirs de la ligne haute tension est interdite.

2- LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS – ART. R151-37 À R151-38

1 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière

Dans la zone de protection sanitaire de l'Aqueduc de la Dhuis - 40 m de part et d'autre du tracé de l'ouvrage -, toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol sera soumise pour avis au gestionnaire ou à la ville de Paris, propriétaire. (Eau de Paris – 3 route de Moret – 77 690 Montigny-sur-Loing).

Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 048 du 12 mars 1999), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Une bande de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

2- DANS LA ZONE N (HORMIS DANS LES SECTEURS NL, NS ET NZ)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions que soit préservée la sensibilité écologique de la ZPS des Boucles de la Marne :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (tels que les équipements propres à l'entretien de l'aqueduc de la Dhuis, les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure (station d'épuration notamment, exploitation, entretien, rénovation, extension ou construction d'installation nécessaires à l'activité ferroviaire), les extensions des équipements publics existants, les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les

constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension, l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique...)

- La restauration, la reconstruction et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU, à condition que l'emprise au sol ne soit étendue, qu'il n'y ait pas de changement d'affectation ni de création de logement supplémentaire et que toute disposition soit prise pour réduire ou à tout le moins, ne pas aggraver les risques existants - inondation, mouvement de terrains.
- Les abris pour animaux,
- Les campings,
- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux de gestion prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des zones humides, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables non polluants, ...)
- Les exhaussements dans le cas de justification paysagère ou de protection antibruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

Pour une bonne intégration vis-à-vis des secteurs urbanisés, la hauteur totale et la largeur du merlon sont limitées et la profondeur doit être établie selon les règles de talutage du type 2,25 / 1 coté infrastructure avec 2 risbermes intermédiaires et 4 / 1 coté zones urbaines.

Dans ce cas, la nature et la mise en œuvre des remblais devront permettre de maintenir la vocation agricole ou naturelle des terrains, ils seront majoritairement constitués :

- d'un corps de remblai, dit "roche" composé de marnes, calcaire, sable, sablon, argile.
- d'un horizon agricole de 0,40 m environ
- de 0,40 m de terre végétale.

3 - DANS LE SOUS-SECTEUR NL

Sont autorisées sous conditions que soient prises toutes dispositions permettant que ces activités n'entraînent pas de nuisances pour les zones contigües les constructions liées à des activités de loisirs et sous conditions que soit préservée la sensibilité écologique de la ZPS des Boucles de la Marne :

- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence est indispensable au gardiennage et à la sécurité,
- les hôtels et les restaurants,
- les installations classées ou non sous réserve qu'elles satisfassent la réglementation en vigueur et à la condition expresse qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans le secteur,
- les aires de stationnement, y compris celles affectées aux camping-cars,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- DANS LES SOUS-SECTEURS NS

Sont autorisées :

- les constructions nécessaires et liées au fonctionnement d'installations visant à la production d'énergie renouvelable (tels que les panneaux photovoltaïques) sous conditions que soient prises toutes dispositions permettant que ces activités n'entraînent pas de nuisances pour les zones contigües.
- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux, à condition d'être implantées à une distance minimale **de 300 mètres** des zones d'habitat existantes ou futures.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des installations d'élevage ou d'hébergement d'animaux si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

6- DANS LE SOUS-SECTEUR NZ

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions que soit préservée la sensibilité écologique de la ZPS des Boucles de la Marne.

7 - DISPOSITIONS LIÉES À L'EXISTENCE DE RISQUES APPLICABLES À TOUTES LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS ADMISES

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement ainsi que dans le règlement du PPRI de la vallée de la Marne. Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les paragraphes II et III (« Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Equipement et réseaux »)

3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 - MIXITÉ SOCIALE

Sans objet

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ART. R151-39 ET R151-40

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 404, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur les documents graphiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N (HORMIS DANS LE SECTEUR NL)

Les constructions non implantées en limite séparative doivent respecter un recul au moins égal à la demi hauteur du bâtiment au faîtage.

De plus, les constructions doivent respecter un recul de 20 mètres par rapport aux berges de la Marne. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur les documents graphiques.

2 - DANS LE SECTEUR NL

Les constructions doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

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

Les constructions doivent observer les marges de reculement définies ci-dessous.

La distance de tout point d'une construction doit être au moins à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur les documents graphiques.

Emprise au sol

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N (HORMIS DANS LES SOUS-SECTEURS NL ET NS)

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50m².

DANS LE SOUS-SECTEUR NL

L'emprise au sol ne doit excéder 40% de l'unité foncière.

DANS LE SOUS-SECTEUR NS ET NZ

Non règlementé

Hauteur maximale des constructions

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

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant de la présente règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

Aspect extérieur

1 - RAPPELS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

En outre, les constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec les bâtiments environnants. Pour cela, ils devront respecter ou s'inspirer des éléments du vocabulaire architectural existant, sans recourir systématiquement au pastiche, et reprendre au moins deux éléments du vocabulaire architectural ci-après : composition, rythme, proportions, modénature, matériaux, couleurs.

3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas. Les débords sur pignons ne doivent pas excéder 10 centimètres.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées si celles-ci sont végétalisées et qu'elles intègrent des matériaux et procédés favorisant la retenue des eaux pluviales et contribuent à l'isolation thermique des constructions.

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente de toit.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² d'emprise au sol -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) d'aspect vieilli ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique, de constructions bioclimatiques ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), sont interdits.

5 - CLÔTURES

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 ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS – ART R151-43

1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés sont irrecevables.

2 - TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Toutes les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. A défaut, les espaces seront traités en espace vert végétal.

3 - ESPACES BOISÉS NON CLASSÉS

Pour les espaces boisés non classés figurant au plan de découpage en zones selon la légende, les occupations du sol admises dans la zone en application du paragraphe « Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destination », ne seront cependant autorisées que :

- si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages d'infrastructure, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

4 – STATIONNEMENT – ART R151-44 À R151-46

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 devra 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 définies en annexe du présent règlement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager en application du paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » du règlement de la zone.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues.

2 - CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

3 - CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

5- CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENTS HÔTELIERS

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

6- CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES – ART. R151-47 ET R151-48

LE LONG DES VOIES DÉPARTEMENTALES :

Les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...). Dans les cas, les projets seront soumis à l'avis de l'Agence Routière Territoriale.

2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX – ART. R151-49 ET R151-50

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction collectif, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier. Dans le cas de transformation de constructions existantes à usage d'habitation création (gîtes ruraux ou d'étapes,...) ou de changement de destination de constructions ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire.

Les forages sont interdits dans les zones rouge, orange et bleue du PPRN Mouvements de terrains.

2 - EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont définies en conformité avec le zonage d'assainissement.

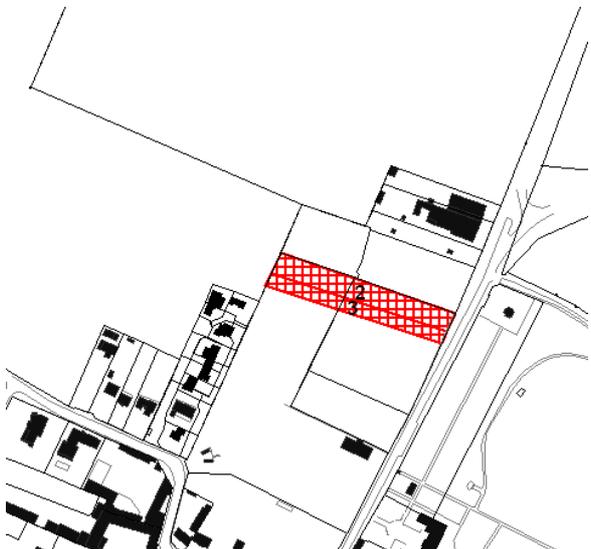
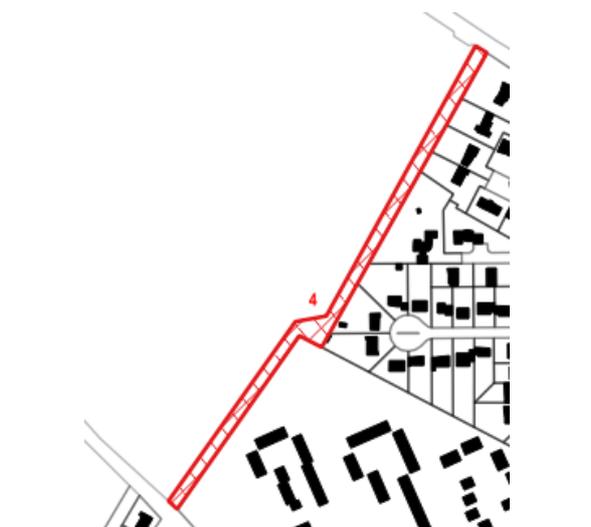
Le stockage des eaux pluviales doit être la première solution à privilégier.

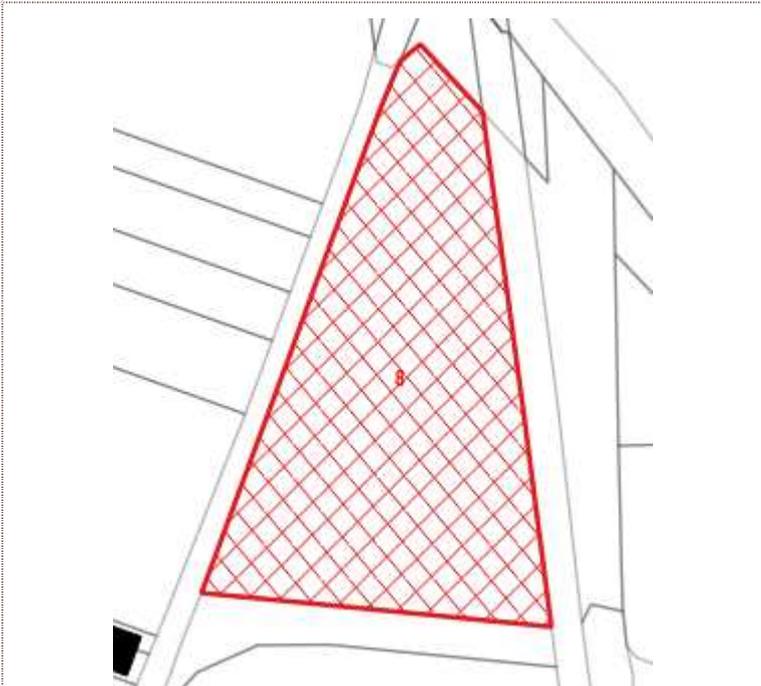
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4 - DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE TÉLÉPHONIQUE

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

TITRE VI - LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° au PLU	Désignation	Localisation (en quadrillage rouge)	Bénéficiaire	Largeur / Emprise
1	Élargissement de l'accès		Commune	Emprise : 515m ²
2	Agrandissement du cimetière		Commune	Emprise : 2 900 m ²
3	Création d'une voie		Commune	Emprise : 1 700 m ²
4	Création de voie et de réseaux		Commune	2 547 m ²

<p>5 et 6</p>	<p>Élargissement de la voie</p>		<p>Commune</p>	<p>568 m² Et 678 m²</p>
<p>7</p>	<p>Passage de réseaux</p>		<p>Commune</p>	<p>1 163 m²</p>
<p>8</p>	<p>Réalisation d'une nouvelle station d'épuration</p>		<p>CCPMF</p>	<p>70 600 m²</p>

TITRE VII. DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES

DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste cinq destination et 20 sous-destinations qui peuvent être interdites ou autorisées sous conditions dans le paragraphe « Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ».

Ci-dessous les éléments de l'Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. • Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». • Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. • Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. • Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. • Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. • Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

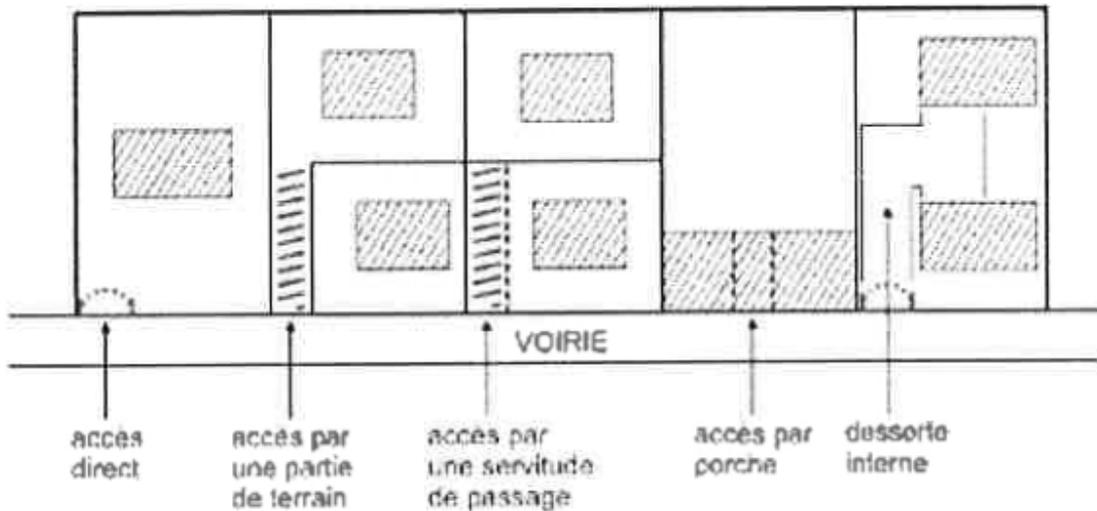
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. • Établissements d'enseignement, de et d'action sociale : recouvre santé les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. • Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. • Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. • Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. • Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. • Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. • Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LEXIQUE

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

ACCÈS

L'accès dont il est question aux paragraphes « desserte par les voies publiques ou privées » du présent règlement correspond au linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions du paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

CAMPING CARAVANAGE

Etablissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc... ne constituent pas des constructions contiguës.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

ORDRE CONTINU

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

RECU L

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

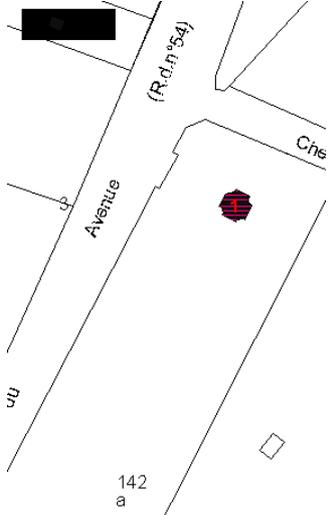
VOIE

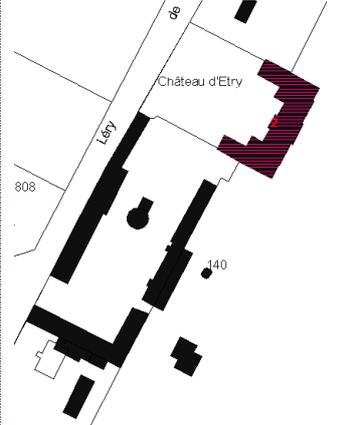
Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes ; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

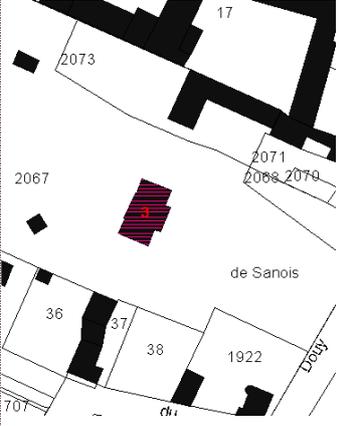
TITRE VIII - ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

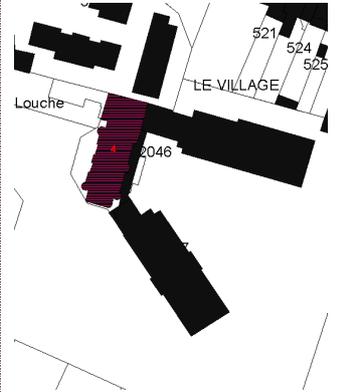
LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les éléments et secteurs de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile verte et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

N°	ÉLÉMENT DU PATRIMOINE	INTERET	LOCALISATION	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
1	<p>Mausolée du Parc du Château d'Etry</p> 	<p>Ce mausolée bâti en 1965 a un intérêt historique : M. et Mme Domange, derniers particuliers à posséder du château d'Etry, lèguent tous leurs biens à l'Assistance Publique de la Seine. En contrepartie, celle-ci leur édifie un mausolée dans le parc du château, copie en réduite d'un pavillon construit par l'architecte Ledoux, au XVIII^e siècle autour de la ville de Paris. Il est entièrement réalisé en pierres taillées sur place.</p>	<p><u>Adresse</u> : Château d'Étry, rue du Général-de-Léry, Annet-sur-Marne, France.</p> <p><u>Références cadastrales</u> : AD17</p> 	<p>Tous travaux effectués sur le mausolée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt</p> <p>Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ;</p> <p>Les caractéristiques principales du mausolée doivent être préservées ;</p>

N°	ÉLÉMENT DU PATRIMOINE	INTERET	LOCALISATION	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
2	<p>Bâtiment principal du Château d'Etry</p> 	<p>Le château d'Etry, bâti au XVIII^{ème} siècle, a un intérêt historique, culturel et patrimonial :</p> <p>Le château est construit par son propriétaire, l'ingénieur Jean Rodolphe Perronet, créateur, avec Trudaine, de l'École des Ponts et Chaussées. En 1809, il est acheté par le général de Léry et sa femme Cécile Kellermann.</p> <p>Il abrite désormais un Centre d'Oriention Scolaire et Professionnelle dépendant du département de Paris.</p>	<p><u>Adresse</u> : Château d'Étry, rue du Général-de-Léry, Annet-sur-Marne, France.</p> <p><u>Références cadastrales</u> : AD17</p> 	<p>Tous travaux effectués sur le château doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt</p> <p>Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ;</p> <p>Les caractéristiques principales du château doivent être préservées, notamment l'ornementation de la façade, les différents décors moulurés et les modénatures (chaîne d'angle, bandeaux saillants, encadrement moulurés).</p> <p>Aucune ouverture ancienne ne sera modifiée. La façade n'aura pas de nouveaux percements. Si le projet vise à créer une nouvelle ouverture, celle-ci devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.</p> <p>Les lucarnes traditionnelles seront conservées dans leur forme et leur dimension, ou restaurés à l'identique.</p> <p>Les extensions sont interdites sur la façade et les ailes principales. Toute extension sur la façade arrière devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</p>

N°	ÉLÉMENT DU PATRIMOINE	INTERET	LOCALISATION	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
3	<p>Château de Sannois</p> 	<p>Le château de Sannois, bâti au XIX^{ème} siècle, a un intérêt historique, culturel et patrimonial :</p> <p>En 1660 se trouve, à l'emplacement de ce château, une construction remplacée par une grande maison bourgeoise composée d'un grand corps de logis de deux gros pavillons, elle-même démolie. Plusieurs indices laissent penser que le château actuel pourrait être constitué par la partie centrale de l'ancienne bâtisse qui n'aurait pas été entièrement abattue, mais rénovée.</p>	<p><u>Adresse</u> : 2, rue de Douy, Annet-sur-Marne, France</p> <p><u>Références cadastrales</u> : AC112</p> 	<p>Tous travaux effectués sur le château doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt</p> <p>Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ;</p> <p>Les caractéristiques principales du château doivent être préservées, notamment l'ornementation de la façade, les différents décors moulurés et les modénatures (chaîne d'angle, bandeaux saillants, encadrement moulurés).</p> <p>Aucune ouverture ancienne ne sera modifiée. La façade n'aura pas de nouveaux percements. Si le projet vise à créer une nouvelle ouverture, celle-ci devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.</p> <p>Les lucarnes traditionnelles seront conservées dans leur forme et leur dimension, ou restaurés à l'identique.</p> <p>Les extensions sont interdites sur la façade et les ailes principales. Toute extension sur la façade arrière devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</p> <p>S'il n'est pas possible de préserver le château pour des raisons de vétusté ou dans la cadre d'un projet d'amélioration de la construction, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie. Elle pourra être soumise à reconstruction en conservant les caractéristiques originelles de l'élément du patrimoine.</p>

N°	ÉLÉMENT DU PATRIMOINE	INTERET	LOCALISATION	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
4	<p>Bâtiment principal du Château de Louche</p> 	<p>Le château de Louche, bâti au XIX^{ème} siècle, a un intérêt historique, culturel et patrimonial :</p> <p>Le fief de Louche, qui constitue une partie de la seigneurie de Sannois, appartient à la fin du XVII^{ème} siècle et au début du XVIII^{ème} siècle à une famille de financiers, les Feydeau de Calande. Le château actuel est postérieur à 1825.</p> <p>À la fin du XX^{ème} siècle, ce château abrite une maison de retraite.</p>	<p><u>Adresse</u> : 59, rue du Général-de-Gaulle, Annet-sur-Marne, France</p> <p><u>Références cadastrales</u> : AE353, 354, 356, 626 et 627</p> 	<p>Tous travaux effectués sur le château doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt</p> <p>Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ;</p> <p>Les caractéristiques principales du château doivent être préservées, notamment l'ornementation de la façade, les différents décors moulurés et les modénatures (chaîne d'angle, bandeaux saillants, encadrement moulurés).</p> <p>Aucune ouverture ancienne ne sera modifiée. La façade n'aura pas de nouveaux percements. Si le projet vise à créer une nouvelle ouverture, celle-ci devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.</p> <p>Les lucarnes traditionnelles seront conservées dans leur forme et leur dimension, ou restaurés à l'identique.</p> <p>Les extensions sont interdites sur la façade et les ailes principales. Toute extension sur la façade arrière devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</p> <p>S'il n'est pas possible de préserver le château pour des raisons de vétusté ou dans la cadre d'un projet d'amélioration de la construction, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie. Elle pourra être soumise à reconstruction en conservant les caractéristiques originelles de l'élément du patrimoine.</p>

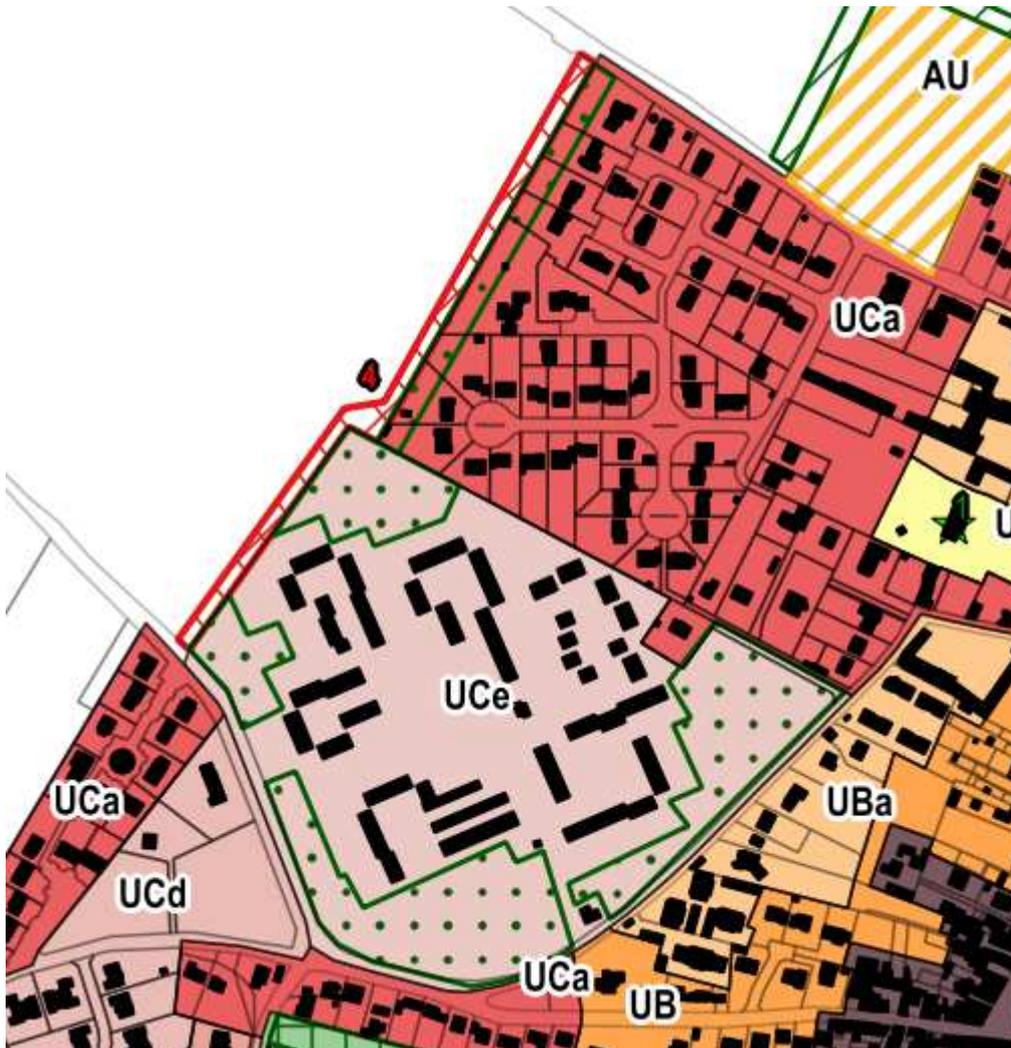
LE PATRIMOINE VÉGÉTAL REMARQUABLE

Les éléments végétaux constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en deux catégories :

- Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs parcs, les arbres et les alignements d'arbres à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER

Ils sont repérés par une trame à pois verts sur le plan de zonage.



LES PLANTATIONS À RÉALISER

Elles sont représentées par une trame verte hachurée sur le plan de zonage.



LES ESPACES BOISÉS

Ils sont représentés par une trame verte quadrillée sur le plan de zonage.



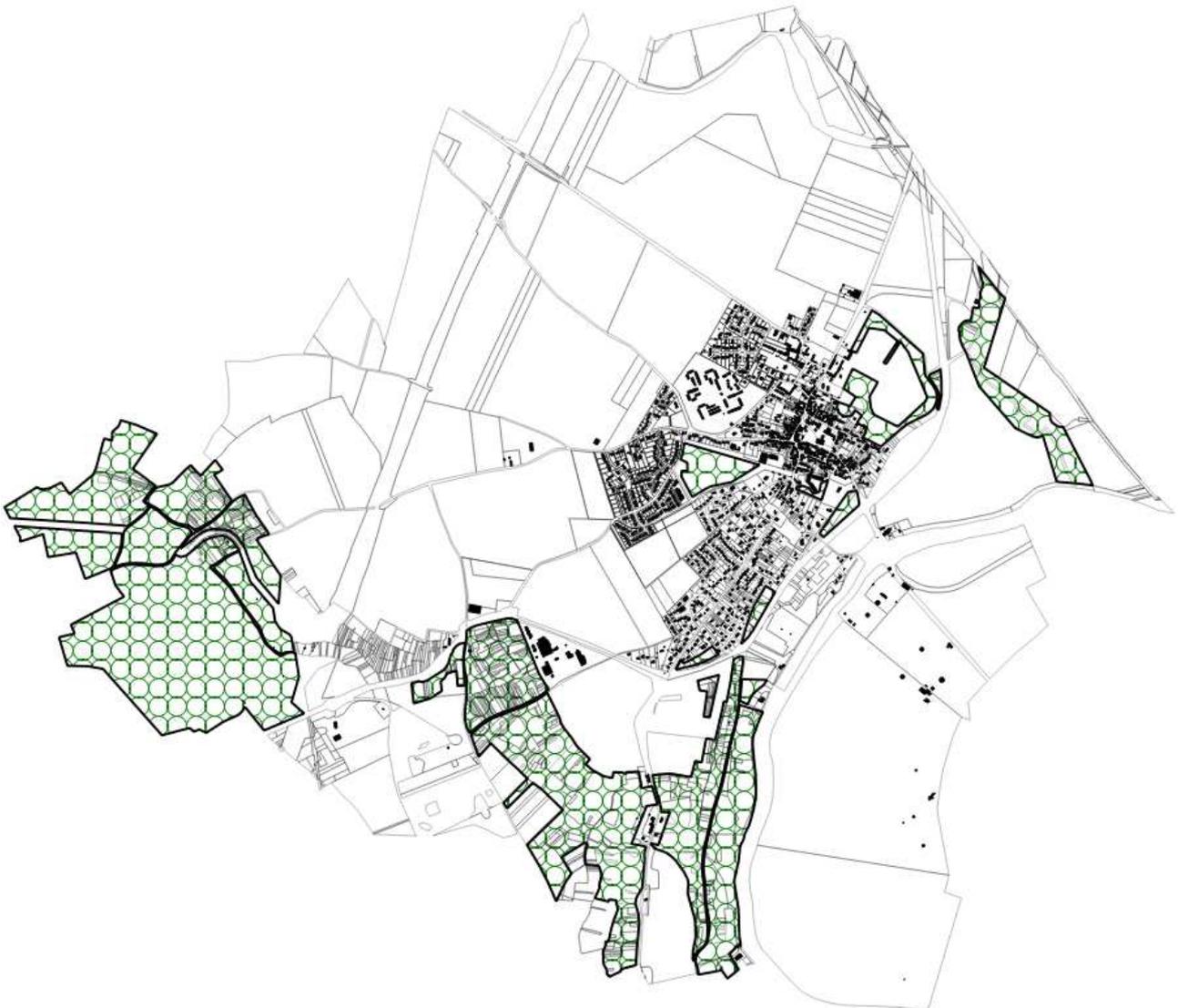
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ils sont représentés par une trame de cercles verts sur le plan de zonage.

Les **espaces boisés classés (EBC)**, soumis aux articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont des éléments végétaux constitutifs du cadre naturel, repérés sur les documents graphiques.

Prescriptions :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Aucun défrichement n'est autorisé. Les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumis à déclaration préalable.
- La déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier.



TITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Les dispositions définies ci-après sont destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter, voire annuler les dommages aux biens et activités futurs.

Elles consistent en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et en des mesures préventives destinées à réduire les dommages.

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

1.1. Généralités

La zone rouge est très fortement exposée à des risques de fontis et/ou de mouvements de terrains de grande ampleur. Ce risque est lié à la présence certaine de carrières souterraines de gypse abandonnées.

1.2. Interdictions en zone rouge

Sont interdits :

- toute installation ou construction nouvelle à l'exception de celles visées à l'article 1.3.
- tous remblais ou excavations sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions autorisées à l'article 1.3.
- tout changement de destination des locaux dans des constructions implantées antérieurement à l'approbation du PPR sauf s'il est de nature à diminuer les conséquences du risque.
- toute augmentation du nombre de logement dans les constructions implantées antérieurement à l'approbation du PPR.
- tous travaux ou installations nouvelles destinés aux loisirs ou à la pratique d'une activité sportive.

1.3. Autorisations en zone rouge

Dans la limite des interdictions visées à l'article 1.2. et sous réserve des prescriptions définies à l'article 1.4. admises :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- l'extension pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, des constructions implantées antérieurement à l'approbation du PPR, celle-ci étant limitée à 10 m².
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge et si les dispositions adéquates ont été prises pour éviter tous désordres liés à ce risque.
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à condition toutefois que ces mesures ne soient pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins.
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics à conditions que les dispositions adéquates soient prises pour éviter tous désordres liés à ce risque.

1.4. Prescriptions en zone rouge

a / Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions, installations et activités futures :

- toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination des locaux et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui auront pour objectifs :
 - la détection des vides résiduels sur l'ensemble de la parcelle ou tout au moins sur la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, d'une zone de protection calculée avec un angle de propagation des effondrements dans le recouvrement des cavités, de 45°.
 - la définition, le cas échéant, des dispositions constructives visant à stabiliser le sous-sol.
 - la détermination du mode et du dimensionnement des fondations adaptées aux caractéristiques mécaniques et des terrains sollicités par le projet.
- les puisards sont interdits.
- en zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris l'extension du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants ; en zone d'assainissement non collectif, les filières comportant une évacuation par sol sont interdites (tranchées ou lit d'épandage, lit filtrant, terre d'infiltration, puits d'infiltration, etc...).

b/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPR :

- les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes à la mise en service d'un réseau collectif, devront être raccordés à ce réseau dans un délai de un an.
- les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes seront raccordés aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent à la date d'approbation du PPR dans un délai de deux ans à compter de cette date, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

c/ Prescriptions diverses :

- tout pompage dans une nappe d'eau souterraine ou dans les eaux superficielles interdit.
- en application de l'article 131 du code minier, tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, dont la profondeur dépasse 10 mètres au-dessous de la surface du sol, doit être déclaré à la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (D.R.I.R.E.) – Les Bureaux du Lac – 14, Rue de l'Aluminium – 77547 SAVIGNY LE TEMPLE.
- en application de l'article 132 du code minier, et à la demande u BRGM, tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique, chimique ou minier réalisés ou recueillis lors de sondage, de travaux souterrains ou de travaux de fouilles doivent, quelle que soit leur profondeur, lui être communiqués : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) – Service Géologique Régionale Ile de France – 7, Rue du Théâtre – 91994 MASSY CEDEX.

1.5. Recommandations en zone rouge

La survenance d'un fontis à moins de 20 m. d'une habitation, distance déterminée depuis le centre de l'effondrement localisé, justifiera la mise en œuvre de la procédure d'arrêt de péril pour l'habitation.

Une bande de terrain de 20 m. de largeur minimale, mesurée depuis le centre du fontis, sera neutralisée autour des effondrements n'affectant pas d'habitation.

Toutes les parcelles bâties non encore desservies par des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, à la date d'approbation du PPR, devront l'être dans les meilleurs délais.

L'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et l'écoulement sans infiltration importante des fossés de la voirie, doivent périodiquement être contrôlés. Le cas échéant, les travaux d'étanchements devront être exécutés.

2 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ORANGE

2.1. Généralités

La zone orange est fortement exposée à un risque de fontis et/ou d'effondrement dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

2.2. Autorisations en zone orange

Sous réserve des prescriptions définies à l'article 2.3., sont admis tous travaux sur des biens existants à la date d'approbation du PPR et toutes constructions ou installations nouvelles.

2.3. Prescriptions en zone orange

a/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions, installations et activités futures :

- toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination des locaux et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui auront pour objectifs :
 - la détection des vides résiduels sur l'ensemble de la parcelle ou tout au moins sur la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, d'une zone de protection calculée avec un angle de propagation des effondrements dans le recouvrement des cavités, de 45°.
 - la définition, le cas échéant, des dispositions constructives visant à stabiliser le sous-sol.
 - la détermination du mode et du dimensionnement des fondations adaptées aux caractéristiques mécaniques et des terrains sollicités par le projet.
- les puisards sont interdits.
- en zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris l'extension du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants ; en zone d'assainissement non collectif, les filières comportant une évacuation par sol sont interdites (tranchées ou lit d'épandage, lit filtrant, tertre d'infiltration, puits d'infiltration, etc...).

b/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPR :

- les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes à la mise en service d'un réseau collectif, devront être raccordés à ce réseau dans un délai de un an.
- les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes seront raccordés aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent à la date d'approbation du PPR dans un délai de deux ans à compter de cette date, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

c/ Prescriptions diverses :

- tout pompage dans une nappe d'eau souterraine ou dans les eaux superficielles est interdit.
- en application de l'article 131 du code minier, tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, dont la profondeur dépasse 10 mètres au-dessous de la surface du sol, doit être déclaré à la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (D.R.I.R.E.) – Les Bureaux du Lac – 14, Rue de l'Aluminium – 77547 SAVIGNY LE TEMPLE.
- en application de l'article 132 du code minier, et à la demande u BRGM, tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique, chimique ou minier réalisés ou recueillis lors de sondage, de travaux souterrains ou de travaux de fouilles doivent, quelle que soit leur profondeur, lui être communiqués : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) – Service Géologique Régionale Ile de France – 7, Rue du Théâtre – 91994 MASSY CEDEX.

2.4. Recommandations en zone orange

La survenance d'un fontis à moins de 20 m. d'une habitation, distance déterminée depuis le centre de l'effondrement localisé, justifiera la mise en œuvre de la procédure d'arrêté de péril pour l'habitation.

Une bande de terrain de 20 m. de largeur minimale, mesurée depuis le centre du fontis, sera neutralisée autour des effondrements n'affectant pas d'habitation.

Toutes les parcelles bâties non encore desservies par des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, à la date d'approbation du PPR, devront l'être dans les meilleurs délais.

L'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et l'écoulement sans infiltration importante des fossés de la voirie, doivent périodiquement être contrôlés. Le cas échéant, les travaux d'étanchements devront être exécutés.

3 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

3.1. Généralités

La zone bleue est modérément exposée à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

3.2. Autorisations en zone bleue

Sous réserve des prescriptions définies à l'article 3.3., sont admis tous travaux sur des biens existants à la date d'approbation du PPR et toutes constructions ou installations nouvelles.

3.3. Prescriptions en zone bleue

a/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions, installations et activités futures :

- toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination des locaux et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui auront pour objectifs de garantir cette stabilité même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.
- les puisards sont interdits.
- en zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris l'extension du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants ; en zone d'assainissement non collectif, les filières comportant une évacuation par sol sont interdites (tranchées ou lit d'épandage, lit filtrant, tertre d'infiltration, puits d'infiltration, etc...).

b/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPR :

- les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes à la mise en service d'un réseau collectif, devront être raccordés à ce réseau dans un délai de un an.
- les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes seront raccordés aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent à la date d'approbation du PPR dans un délai de deux ans à compter de cette date, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

c/ Prescriptions diverses :

- tout pompage dans une nappe d'eau souterraine ou dans les eaux superficielles est interdit.
- en application de l'article 131 du code minier, tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, dont la profondeur dépasse 10 mètres au-dessous de la surface du sol, doit être déclaré à la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (D.R.I.R.E.) – Les Bureaux du Lac – 14, Rue de l'Aluminium – 77547 SAVIGNY LE TEMPLE.
- en application de l'article 132 du code minier, et à la demande u BRGM, tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique, chimique ou minier réalisés ou recueillis lors de sondage, de travaux souterrains ou de travaux de fouilles doivent, quelle que soit leur profondeur, lui être communiqués : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) – Service Géologique Régionale Ile de France – 7, Rue du Théâtre – 91994 MASSY CEDEX.

4 - RECOMMANDATIONS EN ZONE BLEUE

La survenance d'un fontis à moins de 20 m. d'une habitation, distance déterminée depuis le centre de l'effondrement localisé, justifiera la mise en œuvre de la procédure d'arrêt de péril pour l'habitation.

Une bande de terrain de 20 m. de largeur minimale, mesurée depuis le centre du fontis, sera neutralisée autour des effondrements n'affectant pas d'habitation.

Toutes les parcelles bâties non encore desservies par des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, à la date d'approbation du PPR, devront l'être dans les meilleurs délais.

L'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et l'écoulement sans infiltration importante des fossés de la voirie, doivent périodiquement être contrôlés. Le cas échéant, les travaux d'étanchements devront être exécutés.

TITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES D'INONDATION

Les dispositions définies ci-après sont destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter, voire annuler les dommages aux biens et activités futurs.

Elles consistent en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et en des mesures préventives destinées à réduire les dommages.

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping-caravaning existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont admis, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, etc.) ;
- Les installations fixes nécessaires à l'observation de la faune sauvage ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises

des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;

- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, à l'exclusion des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...) sont interdits.

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée des dits-biens à la date d'approbation du présent plan.
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de

l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;

- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement pendant l'inondation ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation, une porte au minimum, desservant les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée au-dessus de l'altitude des PHEC, sauf pour les extensions ;
- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques réalisées lors d'aménagements de terrains de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les installations fixes destinées à l'observation de la faune sauvage seront construites sur pilotis ;

- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parkings et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping-caravaning existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont admis, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- Les constructions d'annexes aux bâtiments d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;

- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC:
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoier la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;

Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;

- En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement pendant l'inondation ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les installations fixes d'accueil en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique réalisées lors d'aménagements de terrain de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCE

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation de leur nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;

- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- Les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 m² ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;

Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;

- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 % ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions d'annexes aux constructions d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PRESENT PLAN

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée des dits-biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC:
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

- des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

- c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - e) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
 - Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sois ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;

- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont admis, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques si la destruction est due à une crue ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les constructions d'habitations individuelles "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ; si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;

- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée des dits-biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation individuelle, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,30 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,30 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles, au-dessus du terrain naturel, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;
 - e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

TITRE XI – LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES OU À ÉVITER

LISTE DES ESPÈCES VEGETALES PRÉCONISÉES

Le tableau ci-dessous présente les arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne compatibles avec les éco-conditions « biodiversité » donnant droit aux aides du Département.

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Auline glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Fragaria dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxicité / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Grosellier à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Grosellier à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vertâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Jun / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier terminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Jun	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Jun / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

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
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

LISTE DES EPÈCES VÉGÉTALES À PROSCRIRE

Les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohémica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit