

PLAN LOCAL D'URBANISME de ANNET-SUR-MARNE

RÈGLEMENT



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU

CABINET DML

✉ contact@cabinet-dml.fr

🌐 www.cabinet-dml.fr



HISTORIQUE DES MODIFICATIONS DU PLU

Procédure	Date d'approbation
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme	17 octobre 2018
Modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme. Objectifs de la modification : - Ajouter la possibilité d'extension des constructions existantes en zone agricole et naturelle (dans le sous-secteur Nz) ; - Adapter le règlement de la zone Nz pour qu'il soit en cohérence avec l'objectif de développement et de renforcement de la base de loisirs du PADD ; - Mettre à jour les annexes archéologiques ; - Création d'un sous-secteur Ai en zone agricole, afin de régulariser les ISDI existantes.	16 décembre 2020
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Objectif de la modification : supprimer le terme « architecture contemporaine » du règlement écrit ainsi que les dérogations aux règles qui y sont liées.	26 mai 2021 (délibération n°2021-034)
Modification simplifiée n°2, objectifs : Ajout d'une règle relative aux espaces libres de pleine terre non imperméabilisés pour les secteurs UCd et UCe ; Complétude de la servitude EL3 (servitude de halage et de marchepied) ; Modification des normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation dans les zones urbaines UA, UB, UC, UF et à urbaniser AU ; Modification de la règle d'emprise au sol dans les zones urbaines UA, UB, UC et UF.	7 septembre 2022

Table des matières

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS DU PLU	2
TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
ARTICLE 1 ^{ER} : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES.....	6
ARTICLE 4 : RAPPELS	6
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	9
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	23
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	37
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	52
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF	66
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	81
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	96
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	103
CHAPITRE UNIQUE- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	104
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	117
CHAPITRE UNIQUE- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	118
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	129
CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	130
TITRE IV – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	143
TITRE VII – DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES	145
LEXIQUE.....	148
TITRE VIII – ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	154
TITRE IX – LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES OU À ÉVITER.....	168
TITRE X – CONSTRUCTION EN TERRAIN ARGILEUX.....	177

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{ER} : 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 (zone N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines :

- UA :
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 assez forte.
- UB (dont le sous-secteur UBa) :
La zone UB est la zone périphérique immédiate 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 sous-secteur UBa plus dense, notamment par la présence des constructions à l'emprise au sol plus prononcée, liée à la vocation de logements collectifs.
- UC (comprenant les sous-secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe) :
Zone de constructions récentes à vocation d'habitat essentiellement. Elle présente une densité moyenne et les constructions sont principalement en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.
 - 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
- UD (comprenant les sous-secteurs UDa et UDb)
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.
- UF
La zone UF s'applique une zone mixte d'activités et d'habitat.
- UX (comprenant les sous-secteurs UXb, UXc, UXd et UXe)
La zone UX dispose d'une vocation à dominantes d'activités économiques, qu'elles soient liées au commerce, à l'artisanat ou l'industrie. Au sein de cette zone UX, différents sous-secteurs présentent des caractéristiques particulières :

- La zone UXb est délimitée autour de l'usine des eaux et de ses annexes (une cheminée d'équilibre et deux réservoirs d'eau potable),
- 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.

■ UE

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. La zone intègre aussi le cimetière.

Zone à urbaniser :

● AU

La zone AU est une zone à urbaniser située en continuité urbaine au Nord du bourg.

Zones agricoles :

● A (comprenant les sous-secteurs Ai, Az et Azh)

Au sein de la zone A, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises. La zone est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. Elle est donc destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. L'objectif affirmé de cette zone est de préserver les terres agricoles.

Trois sous-secteurs :

Az : Sous-secteur de la zone agricole correspondant à une parcelle cultivée au sein de la zone Natura 2000, toutes les constructions y sont interdites.

Azh : Sous-secteur de la zone agricole correspondant à des zones humides de classe 2.

Ai : Sous-secteur destiné à régulariser l'ISDI existante et de limiter ce type d'activité à ce secteur.

Zones naturelles et forestières :

● N (comprenant les sous-secteurs NS, NZ, Nzh)

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.

Trois sous-secteurs :

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. Il inclut la zone naturelle à vocation sportive et de loisirs associée à l'île de loisirs Jablines-Annet.

NZh : Sous-secteur de la zone naturelle correspondant à des zones humides de classe 2.

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 « Équipement 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 dits 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 boisés classés (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.

Les effluents non domestiques, qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

La ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Concernant la construction sur les terrains argileux, la plaquette de la DRIEE Île-de-France « les constructions sur terrain argileux en IDF » est disponible en annexes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés à forts
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques

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

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 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 ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 « Équipement 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 a permis de démolir.

2 – LES DESTINATIONS 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 300m².

Certaines conditions 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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement sous certaines conditions.

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

- Si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond 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 paysagère » ci-après.

2 – 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 paysagère » 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.

3 – 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.

4 – 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 permettant une mise aux normes de logement dit « décent » au sens du décret n°2002-120 ou permettant une isolation thermique par l'extérieur.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les bassins des piscines non couvertes ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

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 avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

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.

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.

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. Pour les constructions d'autres usages, la hauteur des constructions est strictement limitée à celle existante lors de l'opposabilité du présent PLU.

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 ».

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Prescriptions générales

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

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 celle-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, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

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.

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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

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.

2 – 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 scolaires 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

1 – PRINCIPES

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

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface totale du terrain.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non allée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

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 de pleine terre.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

1 – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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.

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

Un gabarit de 2,5m x 5m par emplacement doit être prévu, ainsi que le dégagement. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Les places dites « commandées » ne seront pas comptabilisées.

Pour toutes les opérations de plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de logements. 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.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Un maximum d'une place de stationnement par 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

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

Constructions à usage commercial

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

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

3 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Logements collectifs

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 0,75m² par logement avec un local d'une superficie minimale de 3m².

Bureaux

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Activités

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, la surface des espaces destinés au stationnement doit représenter :

- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt ».

III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – ACCÈS

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.

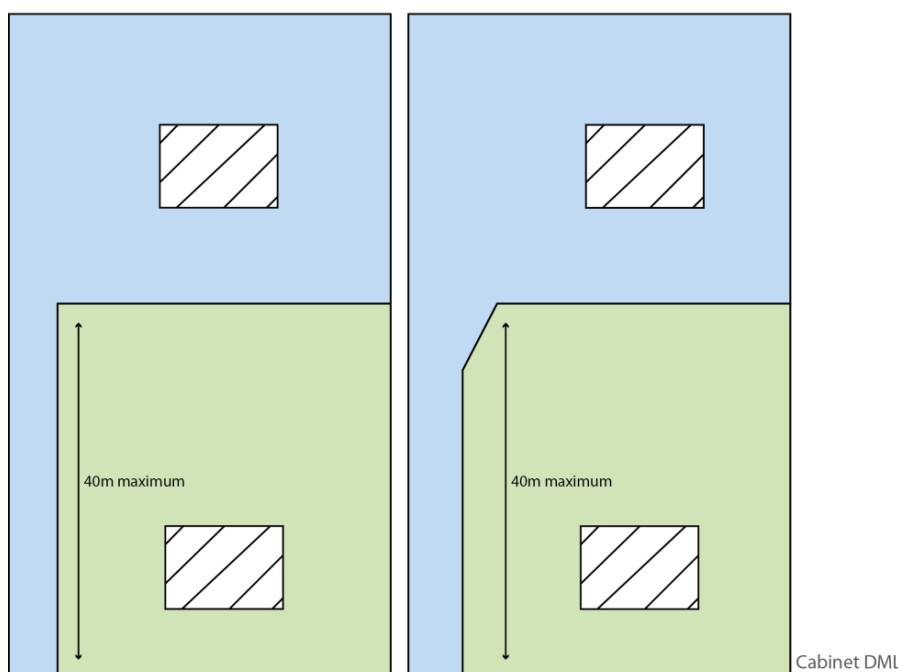
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

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.

La largeur des accès devra être comprise entre 3,5m et 4m. La longueur de cet accès ne devra pas excéder 40m.

Schéma d'illustration - caractéristique longueur d'accès



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

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

Les pompages sont interdits.

2 – EAUX USÉES

Les dispositions relatives aux eaux usées sont définies en conformément 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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

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.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs du producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

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.

6 – COLLECTE DES DÉCHETS

6.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

6.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

6.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques
- Des bâtiments remarquables au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
- Un sous-secteur UBa.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 – RAPPEL

Sans objet.

2 – DESTINATIONS 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, destinations 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 V du présent document ainsi que dans le règlement du PPRI.

2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 « Équipement 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 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 300m².

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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – 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.

2 – 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 doit être d'au moins 6 mètres en cas de vue ou de baies.

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.

La marge de reculement ne devra pas être inférieure à 8 mètres par rapport au fond de parcelle.

3 – 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 de 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.

4 – 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 permettant une mise aux normes de logement dit « décent » au sens du décret n°2002-120 ou permettant une isolation thermique par l'extérieur
- Pour le secteur UBa

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Pour les bassins des piscines non couvertes ne dépassant pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux.

5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur 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 mètres, mesure du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

Dans toute la zone :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

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.

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 20m² 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 toitures 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 conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

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.

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, de s'harmoniser avec les clôtures voisines 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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

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 masquée 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 couverte en aspect tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs aciers. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

2 – 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.

UB

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

1 – PRINCIPES

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

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 55% de la surface totale du terrain.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

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 de pleine terre.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

1 – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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.

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

Un gabarit de 2,5m x 5m par emplacement doit être prévu, ainsi que le dégagement. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement extérieures par logement.

Les places dites « commandées » ne seront pas comptabilisées.

Pour toutes les opérations de plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de logements. 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.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Un maximum d'une place de stationnement par 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

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

Constructions à usage commercial

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

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

3 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Logements collectifs

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 0,75m² par logement avec un local d'une superficie minimale de 3m².

Bureaux

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Activités

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, la surface des espaces destinés au stationnement doit représenter :

- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt ».

III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 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).

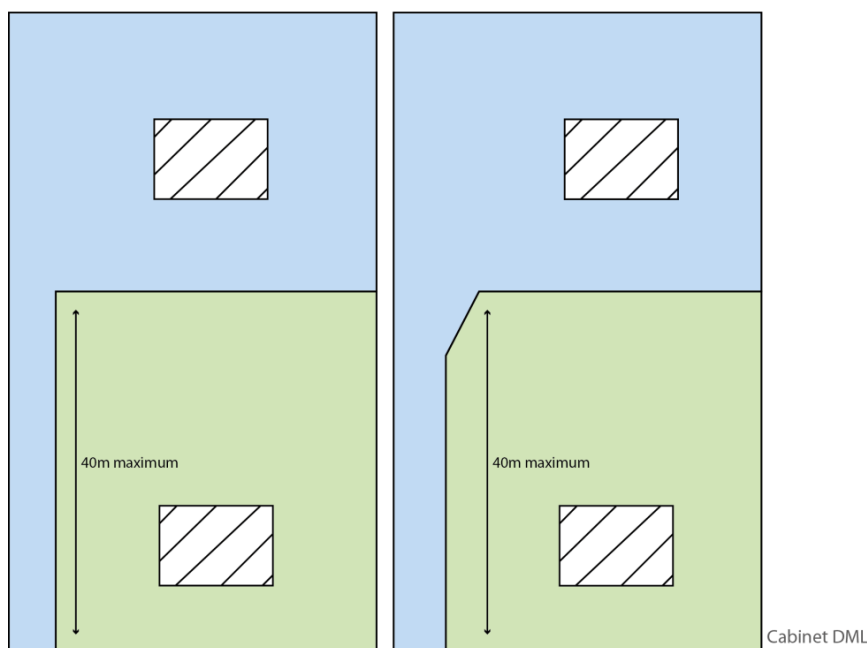
UB

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.

La largeur des accès devra être comprise entre 3,5m et 4m. La longueur de cet accès ne devra pas excéder 40m.

Schéma d'illustration - caractéristique longueur d'accès



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 d'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

1 – EAU POTABLE

UB

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret n°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le

UB

projet des variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute l'installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

4 – ÉLECTRICITÉ

Toute construction ou installation doit être desservir 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.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs du producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose de lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

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.

6 – COLLECTE DES DÉCHETS

6.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

6.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

6.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

UB

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques
- Des bâtiments remarquables au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
- Des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme
- Des espaces paysagers à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
- Des zones à caractère inondable
- Des emplacements réservés
- Des secteurs affectés par le bruit
- Des mares et plans d'eau à préserver
- Cinq sous-secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 – RAPPEL

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

2 – DESTINATIONS 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 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 « Équipement et réseaux ») à l'échelle de chaque terrain 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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 300m².

Dans le sous-secteur UCd :

L'habitat collectif et l'hébergement devront avoir un maximum de 5 logements.

3 – DISPOSITIONS LIÉES 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 utilisation 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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Réseau de Transport d'Électricité (RTE) a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – 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.

2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une 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 marge de reculement doit être d'au moins 6 mètres en cas de vue ou de baies.

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.

La marge de reculement ne peut être inférieure à 8 mètres par rapport au fond de parcelle.

3 – 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.

4 – 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 la réhabilitation permettant une mise aux normes de logement dit « décent » au sens du décret n°2002-120 ou permettant une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le secteur UCc :

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

Dans le secteur UCd :

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

Dans le secteur UCe :

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 les bassins des piscines non couvertes ne dépassant pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux.

5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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, faitage), 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.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans le secteur UCe :

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

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 PAYSAGÈRE

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

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.

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 20m² 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 admises avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faitage 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 rampants, 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 conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

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, brisques creuses, etc.) sont interdits.

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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

Dispositions diverses

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

UC

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 – 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

1 – PRINCIPES

Les espaces libres de pleine terre, non imperméabilisés, doivent représenter un minimum de :

- 65% de la surface totale du terrain pour les sous-secteurs UCa,UCb et UCe ;
- 70 % pour le sous-secteur UCc.
- 75% pour le secteur UCd.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

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 – ESPACE 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 de prescriptions définies dans l'annexe « Plantations » du présent règlement.

3 – TERRAINS BOISÉS NON CLASSÉS

Les espaces paysagers à protéger doivent être maintenus dans la mesure du possible. Le défrichage est autorisé sous condition qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité et à la sûreté.

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 de pleine terre.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

1 – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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.

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

Un gabarit de 2,5m x 5m par emplacement doit être prévu, ainsi que le dégagement. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement extérieures par logement.

Les places dites « commandées » ne seront pas comptabilisées.

Pour toutes les opérations de plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de logements. 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.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Un maximum d'une place de stationnement par 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

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

Construction à usage commercial

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

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

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.

3 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Logements collectifs

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 0,75m² par logement avec un local d'une superficie minimale de 3m².

Bureaux

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Activités

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, la surface des espaces destinés au stationnement doit représenter :

- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce

UC

- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt ».

III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – ACCÈS

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.

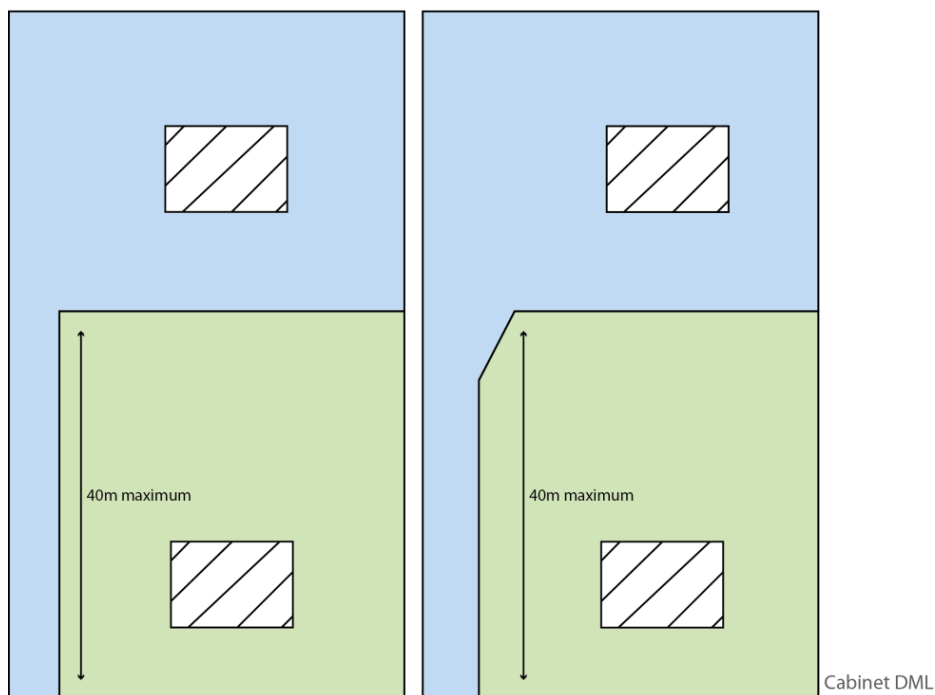
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

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.

La largeur des accès devra être comprises entre 3,5m et 4m. La longueur de cet accès ne devra pas excéder 40m.

Schéma d'illustration - caractéristique longueur d'accès



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

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

Les pompages sont interdits.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et 1 e cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eau x souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

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.

UC

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs de producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

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.

6 – COLLECTE DES DÉCHETS

6.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

6.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

6.3 LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques
- Des bâtiments remarquables au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
- Des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme
- Des emplacements réservés
- Des zones à caractère inondable
- Des secteurs affectés par le bruit
- Deux sous-secteurs : UDa, UDb

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-DESTINATIONS

1 – RAPPEL

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

2 – DESTINATIONS 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 ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 urbain, architecturale, environnementale et paysagère » et « Équipement et réseau ») 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 1048 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 « Équipement 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

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs UDa :

UD

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.

2 – 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 doit être d'au moins 6 mètres en cas de vue ou de baies.

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.

La marge de reculement ne peut être inférieure à 8 mètres par rapport au fond de parcelle.

3 – 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.

4 – 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.

5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

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 PAYSAGÈRE

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Prescriptions générales

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

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 20m² 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 conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

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.

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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

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.

UD

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 – 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

1 – PRINCIPES

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

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 75 % de la surface totale du terrain pour le sous-secteur UDa et 80% pour le sous-secteur UDb.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

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 de pleine terre.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

1 – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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.

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

Un gabarit de 2,5m x 5m par emplacement doit être prévu, ainsi que le dégagement. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉHICLES MOTORISÉS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement extérieures par logement.

Les places dites « commandées » ne seront pas comptabilisées.

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 » de la zone.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Un maximum d'une place de stationnement par 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial

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

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

3 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Logements collectifs

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 0,75m² par logement avec un local d'une superficie minimale de 3m².

Bureaux

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Activités

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, la surface des espaces destinés au stationnement doit représenter :

- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt.

III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – ACCÈS

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.

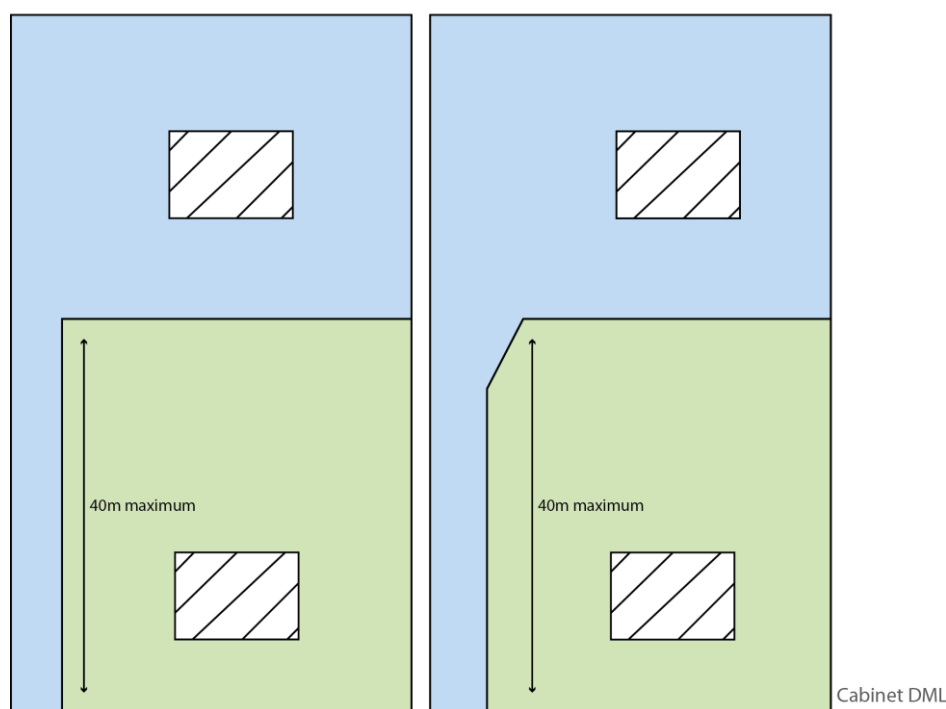
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

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.

La largeur des accès devra être comprise entre 3,5m et 4m. La longueur de cet accès ne devra pas excéder 40m.

Schéma d'illustration - caractéristique longueur d'accès



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

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

Les pompages sont interdits.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur. En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

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 impossibilité techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs du producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

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.

6 – COLLECTE DES DÉCHETS

6.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

6.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés. Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

6.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La zone UF est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés

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-DESTINATIONS

1 – RAPPEL

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

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

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 « Équipement et réseaux »).

2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 urbain, architecturale, environnementale et

paysagère » et « Équipement et réseau ») 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

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 300m².

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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Réseau de Transport d'Électricité (RTE) a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – 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, 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.

2 – 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 marge de reculement doit être d'au moins 6 mètres en cas de vue ou de baies.

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.

La marge de reculement ne peut être inférieure à 8 mètres par rapport au fond de parcelle.

3 – 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.

4 – EMPRISE AU SOL

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 %).

Il n'est pas fixé de règle pour :

- ✓ Pour les bassins des piscines non couvertes ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

5 – 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.

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 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 PAYSAGÈRE

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions à vocation d'habitation

- **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.

- **Prescriptions générales**

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

- **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 20m² 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 conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

- **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.

- **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.

UF

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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

- **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.

Pour les constructions à vocation d'activités

- **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.

- **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.

- **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.

- **Façades**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre...) doit 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.

- **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.

- **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 champêtre d'essences locales et diversifiées 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.

- **Dispositions diverses**

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

UF

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 en terrées.

2 – 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

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.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 65% de la surface totale du terrain, excepté pour les constructions à usage d'activités ou de mixité fonctionnelle. Dans ce cas, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

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.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

1 – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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.

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

Un gabarit de 2,5m x 5m par emplacement doit être prévu, ainsi que le dégagement. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement extérieures par logement.

Les places dites « commandées » ne seront pas comptabilisées.

Pour toutes les opérations de plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de logements. 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-bâti et abords des constructions » de la zone.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Un maximum d'une place de stationnement par 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial

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

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

3 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Logements collectifs

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 0,75m² par logement avec un local d'une superficie minimale de 3m².

Bureaux

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Activités

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, la surface des espaces destinés au stationnement doit représenter :

- 1,5 m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1,5 m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1,5 m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt.

III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – ACCÈS

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.

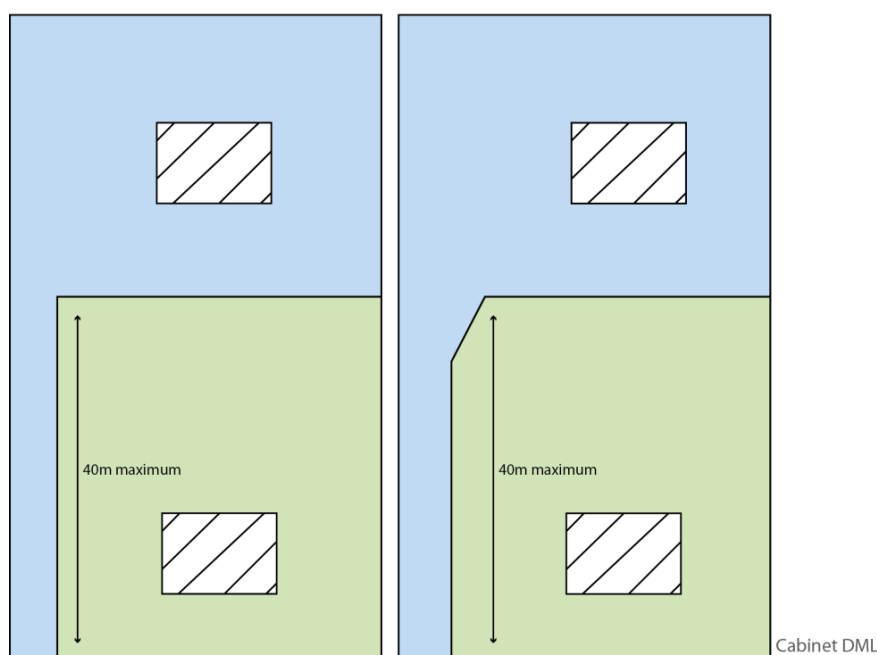
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

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.

La largeur des accès devra être comprises entre 3,5m et 4m. La longueur de cet accès ne devra pas excéder 40m.

Schéma d'illustration - caractéristique longueur d'accès



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 50m par rapport à l'alignement,
- ✓ D'une largeur minimale de 8m si la longueur de la voie excède 50m par rapport à l'alignement.

2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

Les pompes sont interdites.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

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.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs du producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

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.

6 – COLLECTE DES DÉCHETS**6.1. HABITAT INDIVIDUEL**

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

6.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

6.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

La zone UX est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés à très forts
- Quatre sous-secteurs : UXb, UXc, UXd, UXe

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-DESTINATIONS

1 – RAPPEL

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

2 – DESTINATIONS 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 – 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 I V 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 « Équipement et réseaux »).

2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 « Équipement et réseau ») 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

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.

UX

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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Réseau de Transport d'Électricité (RTE) a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UXb, concernant les limites séparatives le long des EBC :

Les constructions doivent observer la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

UX

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.

Dans les autres secteurs et concernant les autres limites séparatives de la zone UXb :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, 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.

3 – 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.

4 – EMPRISE AU SOL

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.

5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Dans le secteur 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.

Dans le secteur UXb :

Non réglementé.

Dans le secteur UXd :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au sol naturel.

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

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions à vocation d'habitat

- **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.

- **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.

- **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 20m² 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'éclaircissement 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 conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

- **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.

- **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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

- **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.

UX

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.

Pour les constructions à vocation d'activités

- **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.

- **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.

- **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 teints dans la masse.

- **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.

- **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.

- **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 champêtre d'essences locales et diversifiées 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.

- **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.

2 – 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

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.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain pour les sous-secteurs UXc et UXe.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

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.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

1 – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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.

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

Un gabarit de 2,5m x 5m par emplacement doit être prévu, ainsi que le dégagement. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Constructions à 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 » de la zone.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Un maximum d'une place de stationnement par 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

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

Constructions à usage commercial

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

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

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.

3 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Bureaux

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Activités

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, la surface des espaces destinés au stationnement doit représenter :

- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt.

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – ACCÈS

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 50m 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

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

Les pompes sont interdites.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret n°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

UX

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

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.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître

UX

d'ouvrage de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

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.

6 – COLLECTE DES DÉCHETS**6.1. HABITAT INDIVIDUEL**

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

6.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés. Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

6.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour l'immeuble d'activités.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés
- Des emplacements réservés
- Des zones à caractère inondable
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques

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-DESTINATIONS

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 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » et « Équipement et réseau ») 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 « Équipement 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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – 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.

2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

3 – 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.

4 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

5 – 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 PAYSAGÈRE

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

2 – 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-eaux 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

UE

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. À 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.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

4 – STATIONNEMENT

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

III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

UE

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

4.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

4.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

UE

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

4.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

AU

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE UNIQUE- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est concernée par :

- Une orientation d'aménagement et de programmation
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques

I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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 – DESTINATIONS 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 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

PRESCRIPTIONS

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R151-21, 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 urbain, architecturale, environnementale et paysagère » et « Équipement et réseau ») 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 DESTINATIONS 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 DA1048 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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – 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.

2 – 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.

La marge de reculement doit être d'au moins 6 mètres en cas de vue ou de baies, et d'au moins 2,5 mètres en cas de murs aveugles.

3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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.

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.

4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

5 – 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, excepté les secteurs identifiés par l'orientation d'aménagement et de programmation.

AU

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 PAYSAGÈRE

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

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.

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 20m² 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, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

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.

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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

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 – 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

1 – PRINCIPES

Les plantations existantes doivent être main tenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20 % de la surface totale du terrain. Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

2 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

3 – TERRAINS BOISÉS 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 de pleine terre.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

1 – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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.

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

Un gabarit de 2,5m x 5m par emplacement doit être prévu, ainsi que le dégagement. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement extérieures par logement.

Les places dites « commandées » ne seront pas comptabilisées.

Pour toutes les opérations de plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de logements. 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 » de la zone.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Un maximum d'une place de stationnement par 55m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

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

Constructions à usage commercial

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

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

3 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Logements collectifs

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 0,75m² par logement avec un local d'une superficie minimale de 3m².

Bureaux

La surface des espaces destinés au stationnement doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

Activités

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, la surface des espaces destinés au stationnement doit représenter :

- 1,5 m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1,5 m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1,5 m² de stationnement vélo par tranche de 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt.

III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – ACCÈS

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.

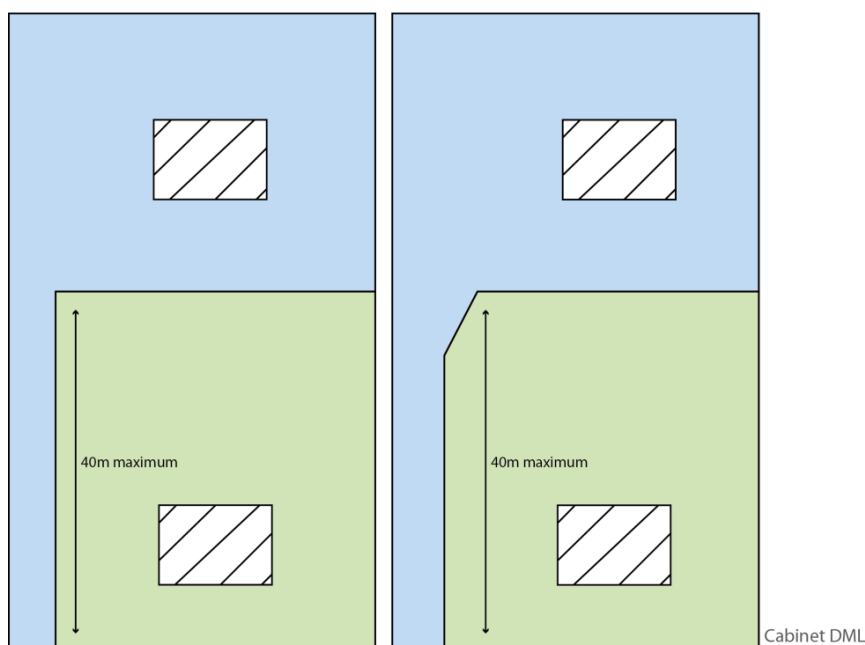
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

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.

La largeur des accès devra être comprise entre 3,5m et 4m. La longueur de cet accès ne devra pas excéder 40m.

Schéma d'illustration - caractéristique longueur d'accès



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 :

AU

- 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

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation

AU

de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

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.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs du producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

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.

6 – COLLECTE DES DÉCHETS

6.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

6.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

6.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la qualité pour les immeubles d'activités.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés à très forts
- Des zones à caractère inondable
- Des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme
- Des plantations à réaliser au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
- Des bâtiments avec possibilité de changements de destination
- Des emplacements réservés
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques
- Une protection des lisières d'un massif boisé de plus de 100ha
- Trois sous-secteurs : Ai, Az, Azh

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-DESTINATIONS****1 – RAPPEL**

Sans objet.

2 – DESTINATIONS 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 ».

Dans le sous-secteur Az

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Dans le sous-secteur Azh

Tout aménagement qui conduirait à la dégradation des zones humides (constructions, déblais, remblais, assèchement, mise en eau ou imperméabilisation), sauf pour les aménagements prévus à l'article 2 (Azh).

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

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 1048 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Ces constructions et installations susvisées sont autorisées sous condition de ne pas nuire aux exploitations agricoles.

2 – LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DÉFINIES (HORMIS DANS LES SOUS-SECTEURS Az ET AZH) :

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.

Le changement de destination des constructions existantes, à l'intérieur du volume existant, uniquement à destination de logement.

La réhabilitation, la reconstruction et la rénovation des constructions existantes à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.

L'extension des constructions existantes à destination de logement dans la limite de 10% de la surface de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'aient pas pour effet de dénaturer la zone

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) ...).

A

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 liés aux constructions, installations ou aménagements autorisés dans la zone 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 2,2511 coté infrastructure avec 2 risbermes intermédiaires et 4 11 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 AZH ET Az

Sont admises sous condition :

- Les installations liées à la gestion des berges des rus et des zones humides.

4 – DANS LE SOUS-SECTEUR AZH

Sont admises sous condition :

- Les travaux, occupations, utilisations du sol ou aménagement liés au projet de canalisation sont autorisés, sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et compensation des impacts du projet.

5 – DANS LE SOUS-SECTEUR AI

Les destinations et sous-destinations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement pour les installations de stockage de matériaux inertes ne présentant pas de danger ou de risques d'insalubrité pour le voisinage, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone.

6 – 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 « Équipement et réseaux »).

7 – MIXITÉ SOCIALE

Sans objet.

8 – MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Réseau de Transport d'Électricité (RTE) a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – 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 à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

2 – 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 à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

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.

3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

A

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 à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

4 – EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 100m² d'emprise au sol.

5 – 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 PAYSAGÈRE

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

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.

A

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.

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 20m² 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 conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

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.

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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

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.

2 – 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-eaux 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

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.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

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

Constructions à 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-bâtis et abords des constructions » du règlement de la zone.

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

A

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

Les pompages sont interdits.

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.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

A

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret n°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation

A

de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

4 – DESSERTE ÉLECTRIQUE ET TÉLÉPHONIE

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.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs du producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret pris après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

5 – COLLECTE DES DÉCHETS

5.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

5.2. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est concernée par :

- Des mouvements de terrains à risques modérés à très forts
- Des zones à caractère inondable
- Des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme
- Des possibilités d'extension de constructions existantes (zone Nz)
- Des emplacements réservés
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques
- Une protection des lisières d'un massif boisé de plus de 100 ha
- Trois sous-secteurs : Ns, Nz, Nzh

I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 – RAPPEL

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

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. » Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES DANS LA ZONE N (HORMIS DANS LES SECTEURS Ns, Nz, Nzh)

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas au paragraphe « Limitation de certaines 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.

DANS LE SOUS-SECTEUR Nzh

Tout aménagement qui conduirait à la dégradation des zones humides (constructions, déblais, remblais, assèchement, mise en eau ou imperméabilisation), sauf pour les aménagements prévus à l'article 2 (Nzh).

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

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 – DANS LA ZONE N (HORMIS DANS LES SECTEURS Ns, Nz ET Nzh)

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 :

N

- 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 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 travaux d'infrastructure et de superstructure concernant les services publics ou l'intérêt général.

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.

DANS LE SOUS-SECTEUR 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.

DANS LE SOUS-SECTEUR Nz

Sont autorisées :

- Les constructions et occupations nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien de la Marne sont autorisées.
- Les affouillements, exhaussements, remblais, comblements et dépôts divers exclusivement pour le projet de la canalisation.
 - Pour les constructions identifiées au règlement graphique par le poste de légende « *Construction ayant des possibilités d'évolution définies dans le règlement de la zone Nz- Secteur de la Violette* » et symbolisée par une hachure violette :
 - Le changement de destination des constructions existantes, à l'intérieur du volume existant, uniquement à destination de logement.
 - La réhabilitation, la reconstruction et la rénovation des constructions existantes à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.
 - L'extension des constructions existantes à vocation de logement dans la limite de 10% de l'emprise bâtie de l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'aient pas pour effet de dénaturer la zone, uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique. »
 - Pour les constructions identifiées au règlement graphique par le poste de légende « *Construction ayant des possibilités d'évolution définies dans le règlement de la zone Nz- Secteur de la base de loisirs* » et symbolisée par une hachure orange :
 - Le changement de destination des constructions existantes, à l'intérieur du volume existant, uniquement à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public, et de logement uniquement lié à l'activité de loisirs.
 - La réhabilitation, la reconstruction et la rénovation des constructions existantes à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.
 - L'extension des constructions existantes, à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public, et de logement uniquement liés à l'activité de loisirs, dans la limite de 20% de l'emprise bâtie de l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles n'aient pas pour effet de dénaturer la zone, uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique.

5 – DANS LE SOUS-SECTEUR Nzh

Sont admises sous condition :

- Les installations liées à la gestion des berges des rus et des zones humides.
- Les travaux, occupations, utilisations du sol ou aménagement liés au projet de canalisation sont autorisés, sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

6 – 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 « Équipement et réseaux »).

3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Réseau de Transport d'Électricité (RTE) a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – 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 à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N

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 à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

3 – 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 à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

4 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone N (hormis dans les sous-secteurs Ns et Nz)

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50m².

Dans le sous-secteur Ns et Nz

Non règlementé.

5 – 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 PAYSAGÈRE

1 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

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.

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 20m² 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 conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

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.

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 murs pleins sont interdits. Les clôtures devront être poreuses et perméables.

Les clôtures sont interdites en zones humides Nzh.

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 haie champêtre d'essences locales et diversifiées.

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.

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.

2 – 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

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. À 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.

La plantation d'espèces sauvages locales est conseillée. La plantation d'espèces invasives est interdite. Se référer à l'annexe du présent règlement « Liste des espèces végétales préconisées ou à éviter ».

4 – STATIONNEMENT

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.

N

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

Constructions à 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-bâtis et abords des constructions » du règlement de la zone.

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

Constructions à 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.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

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

Constructions à 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.

Constructions à usage d'hébergements hôteliers

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

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

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 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES :

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

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.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de bâtiments collectifs ou de lotissements doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et éventuelle rétrocession.

Les pompages sont interdits.

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 dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux usées issues des parkings couverts et souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du terrain en place. Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire devra soumettre au service assainissement de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et

répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Assainissement

Toute construction nouvelle ou extension doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété sur le domaine public (eaux usées et eaux pluviales).

Le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement étant susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée, il incombe au propriétaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Compte tenu de la probabilité de montée de la nappe phréatique à un niveau proche du terrain naturel et conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, le propriétaire devra prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter l'intrusion d'eaux dans le sous-sol ainsi que leur drainage vers les réseaux publics, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics étant interdits.

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.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Les

aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologie et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

4 – DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE TÉLÉPHONIE

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.

Conformément à l'article L341-2 du code de l'énergie, lorsque les travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité sont destinés à desservir une installation de production, le maître d'ouvrage du raccordement peut, sur demande et aux frais exclusifs du producteur, inclure dans le périmètre de ses travaux ceux relatifs à la pose des lignes en fibre optique nécessaires à la desserte de l'installation de production.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L342-12 du code de l'énergie, lorsque des ouvrages, autres que les ouvrages propres, sont nécessaires au raccordement de l'installation et ne sont pas prévus par le schéma en vigueur mentionné à l'article L321-7, le producteur est redevable d'une contribution portant sur ses ouvrages propres et sur l'intégralité des ouvrages créés et renforcés pour ce raccordement, puisse bénéficier de la prise en charge prévue au 3° de l'article L341-2 et à l'article L341-2-1. Cette contribution ne peut être inférieure à un seuil défini par un décret après avis de la Commission de régulation de l'énergie.

5 – COLLECTE DES DÉCHETS

5.1. HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

5.2. HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

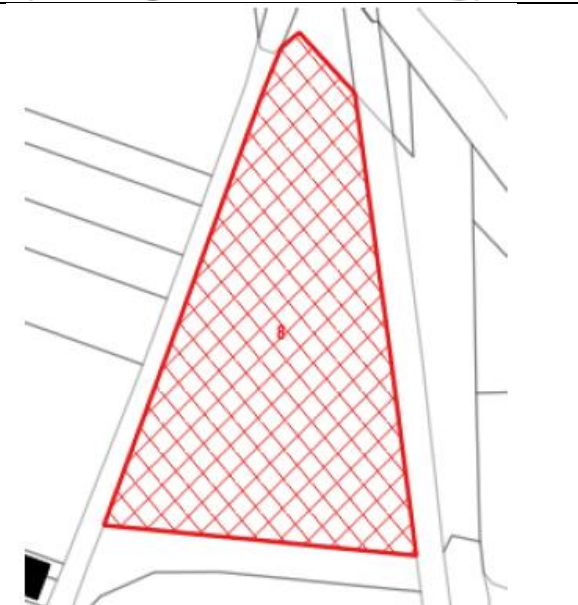
5.3. LOCAUX D'ACTIVITÉS

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

TITRE IV – 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 : 3138m ²

5 et 6	Élargissement de la voie		Commune	806m ² et 966m ²
7	Passage de réseaux		Commune	1163m ²
8	Réalisation d'une nouvelle station d'épuration		CCPMF	70 913m ²

TITRE VII – DÉFINITIONS DES TERMES URBANISTIQUES

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	• 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	• 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	• 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.

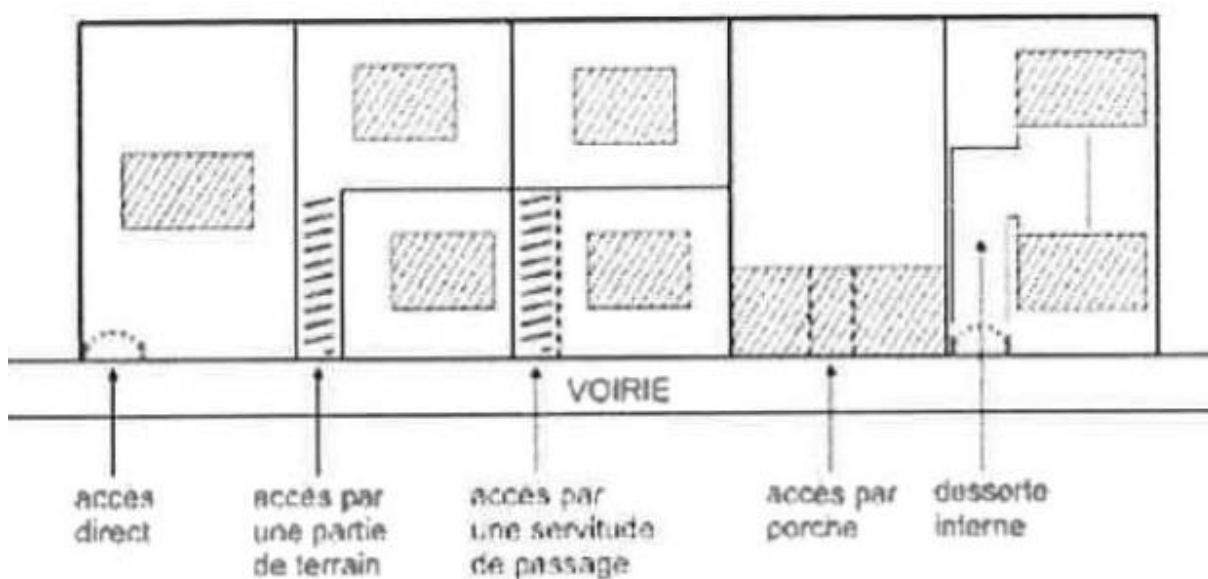
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• 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, 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.
- 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 secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction.

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.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CAMPING CARAVANAGE

Établissement 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.

COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures,

l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Les pignons, même aveugles, sont considérés comme des façades.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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

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.

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.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus, plantés ou non, la bordant.

TITRE VIII – ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

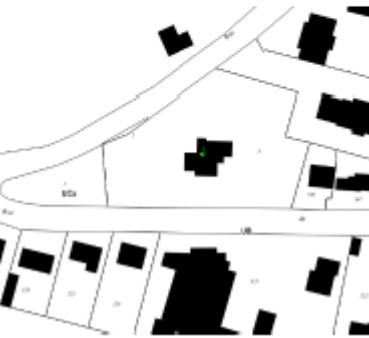
LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

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	INTÉRÊT	LOCALISATION	PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES
1	Château de Sannois 	Le château de Sannois, bâti au XIX^{ème} siècle, a un intérêt historique, culturel et patrimonial : 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.	<u>Adresse : 2, rue de Douy, Annet-sur-Marne, France</u> <u>Références cadastrales : AC112</u> 	Tous travaux effectués sur le château doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originaux ; 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). 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. Les lucarnes traditionnelles seront conservées dans leur forme et leur dimension, ou

				restaurés à l'identique. 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. 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.
2	Pigeonnier porche 	Ce pigeonnier porche, qui se situe dans l'enceinte du Château de Sannois, dispose d'un intérêt patrimonial puisqu'il constituait une partie des communs du château. Il illustre de nombreuses cartes postales.	<u>Adresse</u> : rue de Douy, Annet-sur-Marne <u>Références cadastrales</u> : AC106 	Tous travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ; Les caractéristiques principales de la construction doivent être préservées

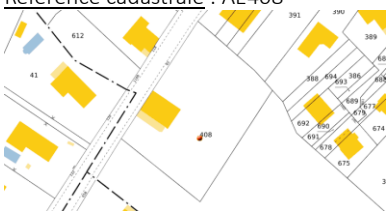
3	Bâtiment principal du Château d'Etry 	Le château d'Etry, bâti au XVIIIème siècle, a un intérêt historique, culturel et patrimonial : Le château est construit par son propriétaire, l'ingénieur Jean Rodolphe Perronet, créateur, avec Trudaine, de l'École des Ponts et Chaussées. En 1809, il est acheté par le général de Léry et sa femme Cécile Kellermann. Il abrite désormais un Centre d'Orientation Scolaire et Professionnelle dépendant du département de Paris.	<u>Adresse : Château d'Etry, rue du Général-de-Léry, Annet-sur-Marne, France.</u> <u>Références cadastrales : AD17</u> 	➤ Tous travaux effectués sur le château doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ; ➤ 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). ➤ 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. ➤ Les lucarnes traditionnelles seront conservées dans leur forme et leur dimension, ou restaurés à l'identique. ➤ 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.
---	--	--	---	---

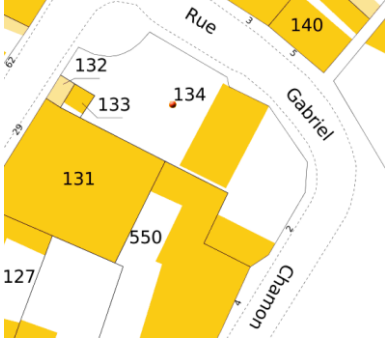
4	Mausolée du Parc du Château d'Etry 	Ce mausolée bâti en 1965 a un intérêt historique : M. et Mme Domange, derniers particuliers à posséder du château d'Etry, lèguent tous leurs biens à l'Assistance Publique de la Seine. En contrepartie, celle-ci leur édifie un mausolée dans le parc du château, copie 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.	Adresse : Château d'Etry, rue du Général-de-Léry, Annet-sur-Marne, France. Références cadastrales : AD17 	➤ Tous travaux effectués sur le mausolée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originaux ; ➤ Les caractéristiques principales du mausolée doivent être préservées.
5	Villa des Lilas 	Cette villa de style Belle époque date de la fin du XIX^e - début du XX^e siècle. Elle se caractérise par un très grand nombre d'éléments architecturaux et décoratifs exceptionnels qui lui donne une identité forte. Sa protection est d'autant plus essentielle au vu de son envergure et de la qualité de son état.	Adresse : intersection des rues du Moncel et de Rigaudin, Annet-sur-Marne Références cadastrales : AE2 et AE3 	➤ Tous travaux effectués sur la villa doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originaux ; ➤ Les caractéristiques principales de la villa doivent être préservées, notamment l'ornementation de la façade, les différents décors moulurés et les modénatures

				(chaîne d'angle, bandeaux saillants, encadrement moulurés). ➤ 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. ➤ Les lucarnes traditionnelles seront conservées dans leur forme et leur dimension, ou restaurés à l'identique. ➤ 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. ➤ S'il n'est pas possible de préserver la villa 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.
--	--	--	--	--

6	Bâtiment principal du Château de Louche 	Le château de Louche, bâti au XIXème siècle, a un intérêt historique, culturel et patrimonial : Le fief de Louche, qui constitue une partie de la seigneurie de Sannois, appartient à la fin du XVIIème siècle à une famille de financiers, les Feydeau de Calande. Le château actuel est postérieur abrite une maison de retraite.	<u>Adresse : 59, rue du Général-de-Gaulle, Annet-sur-Marne, France</u> <u>Références cadastrales : AE353, 354, 356, 626 et 627</u> 	➤ Tous travaux effectués sur le château doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ; ➤ 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). ➤ 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. ➤ Les lucarnes traditionnelles seront conservées dans leur forme et leur dimension, ou restaurés à l'identique. ➤ 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. ➤ 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.
7	Atelier du peintre Vasarely 	Ce bâtiment fut l'atelier du peintre plasticien Vasarely. L'artiste créa dans ce lieu une partie importante de son œuvre. L'édifice dispose de qualités architecturales ainsi que d'un caractère historique. En forme de parallélépipède, il intègre nombre de principes de Le Corbusier. Ce bâtiment a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques.	<u>Adresse</u> : 3B rue du Général de Gaulle, Annet-sur-Marne <u>Références cadastrales</u> : AD124 et AD68 	➤ Tous travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originaux ; ➤ Les caractéristiques principales de la construction doivent être préservées. ➤ 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.
8	118 rue du Général de Gaulle	Ce bâtiment a une façade caractéristique,	<u>Adresse</u> : 118 rue du Général de Gaulle, Annet-sur-Marne Référence cadastrale : AE610	➤ Tous travaux effectués sur la construction

		directement visible depuis la rue du Général de Gaulle. Elle fait partie des maisons de maître du territoire communal.		doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ; ➤ Les caractéristiques principales de la construction doivent être préservées. ➤ 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.
9	65 rue du Général de Gaulle 	Ce bâtiment a une façade caractéristique, directement visible depuis la rue du Général de Gaulle. Elle fait partie des maisons de maître du territoire communal.	<u>Adresse : 65, rue du Général de Gaulle, Annet-sur-Marne</u> <u>Référence cadastrale : AE408</u> 	➤ Tous travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ; ➤ Les caractéristiques principales de la construction

				doivent être préservées. ➤ 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.
10	2 rue Gabriel Chamon 	Ce bâtiment a une façade caractéristique, directement visible depuis la rue Gabriel Chamon. De plus, il s'agit du presbytère qui a un intérêt patrimonial. Une croix est disposée sur le portail, elle permet d'identifier le bâtiment.	Adresse : <u>2, rue Gabriel Chamon</u> Référence cadastrale : <u>AE134</u> 	➤ Tous travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ; ➤ Les caractéristiques principales de la construction doivent être préservées. ➤ 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.

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.



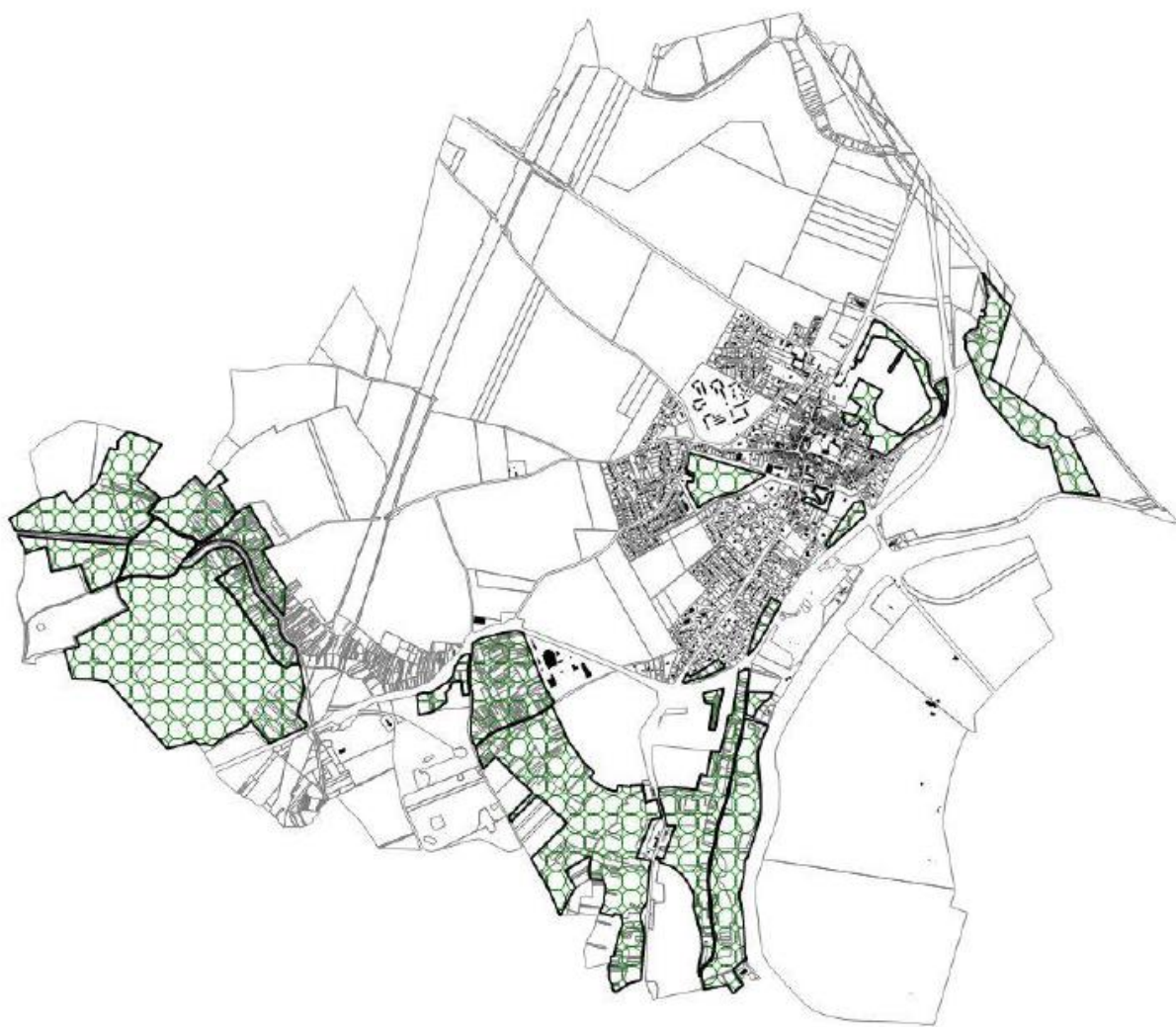
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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 :

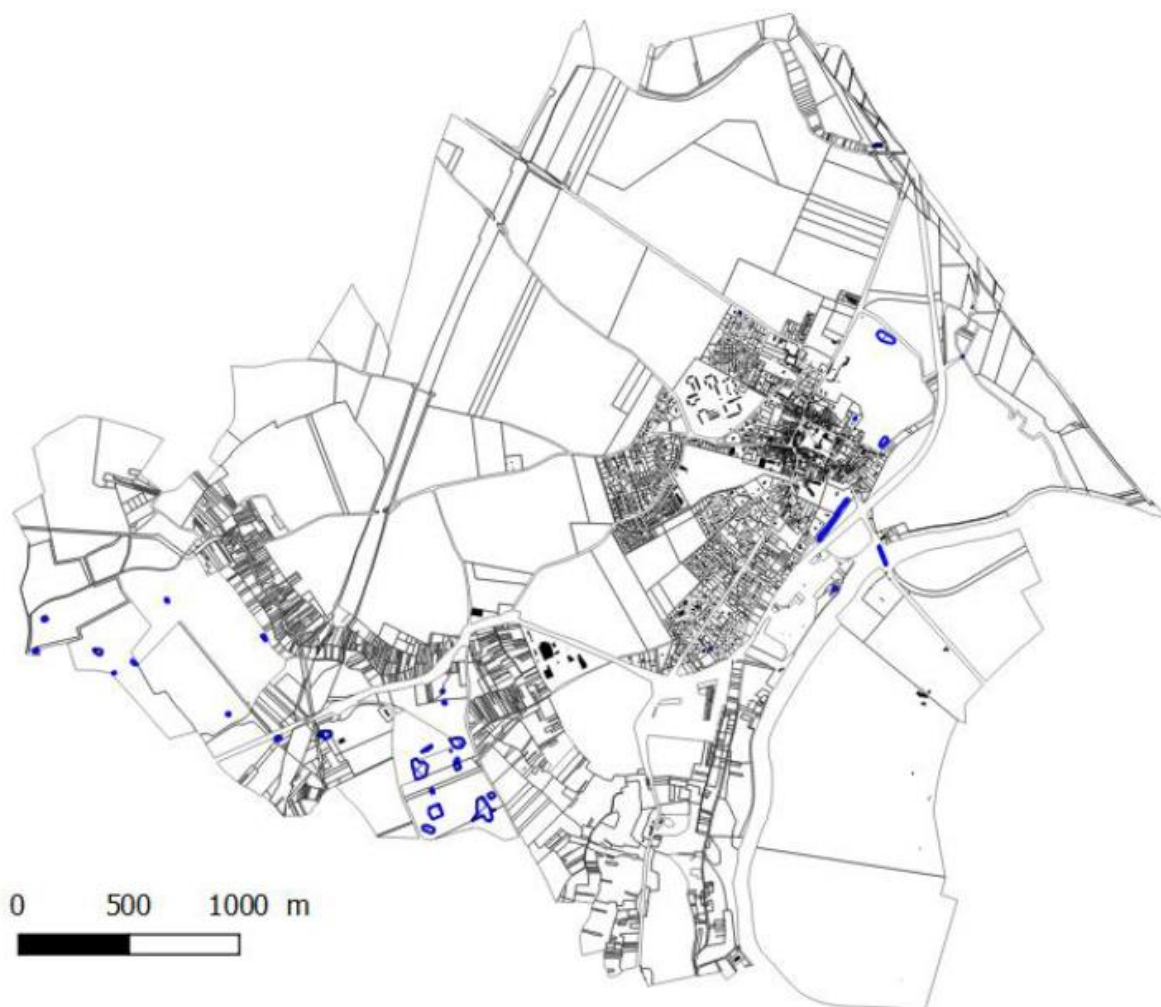
- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Aucun défrichement n'est autorisé. Les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de 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.



LE PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les mares et plans d'eau à conserver sont des éléments constitutifs du cadre naturel du territoire.

Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruits (par comblement, remblaiement, drainage, ...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.



TITRE IX – LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES OU À ÉVITER

LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES 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>	Aulne 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>Evonymus 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 dioica</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 à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxique / 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 / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 - 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyracantha</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 à l'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>	Groseille 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>	Groseille 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	Jun / Juillet	Blanc	1 - 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Jun / 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	Jun / Juillet	Rose	1 - 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Jun / 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	Jun / 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	Verdâtre	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 à l'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	Étaillé 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>	Sorbeer des oiseaux	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
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	Prairies	méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
<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		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
<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		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES À PROSCRIRE

Les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présente en Île-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 filiculoides</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 sub trop.
<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> Poir.	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 bohemica</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 crispatus</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

TITRE X – CONSTRUCTION EN TERRAIN ARGILEUX



Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se rétracte lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demandeur au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'article L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).



... et gonfle lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

4

5

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette cartographie définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire **93 %** de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

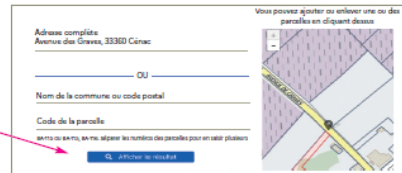
6

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

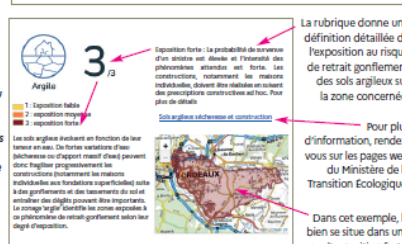
1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.



4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **des risques** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/> Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/>

7

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité
30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnements (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



8



L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCM, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



9

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

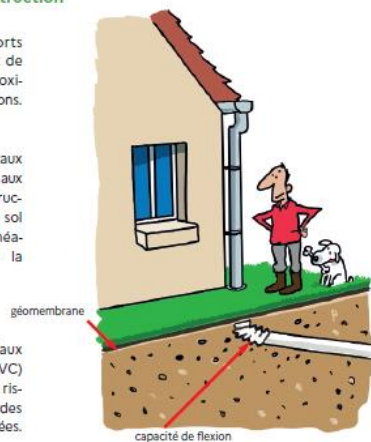
10

Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

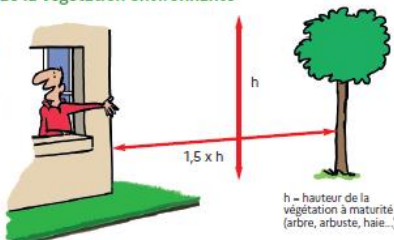
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture de canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



12

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

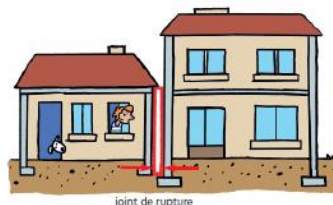
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

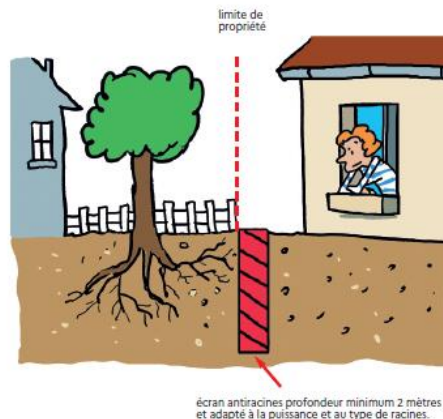


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



joint de rupture

11



- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

13