

Commune de Courcelles-en-Bassée

Département de la Seine-et-Marne



PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 9 octobre 2023**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

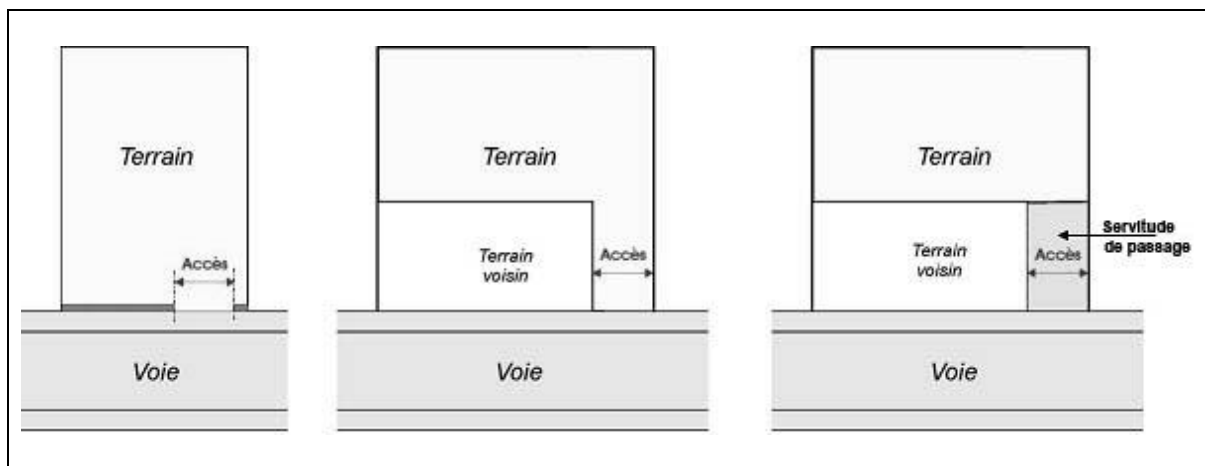
SOMMAIRE

Définitions	4
 Titre 1 : Dispositions Générales	 20
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	21
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	21
Article 3 - Division du territoire en zones	24
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	25
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	25
Article 6 - Protections, risques et nuisances	26
Article 7 - Division parcellaire	27
Article 8 - Rappel réglementaire afin d'assurer la protection des zones humides avérées ou potentielles du territoire	27
Article 9 – Lignes Haute Tension (HTB)	27
 Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	 28
Zone UA	29
Zone UB	44
Zone UE	58
 Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones Agricoles	 66
Zone A	67
 Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	 76
Zone N	77
 Annexes	 86
Annexe 1 : Carte des risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux et plaquette	87
Annexe 2 : Carte des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles	106
Annexe 3 : Liste d'espèces végétales recommandées	107
Annexe 4 : Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire	110
Annexe 5 : Liste du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	114
Annexe 6 : Arrêté de protection de biotope "Coteaux calcaire de Tréchy" et son périmètre	116

DEFINITIONS

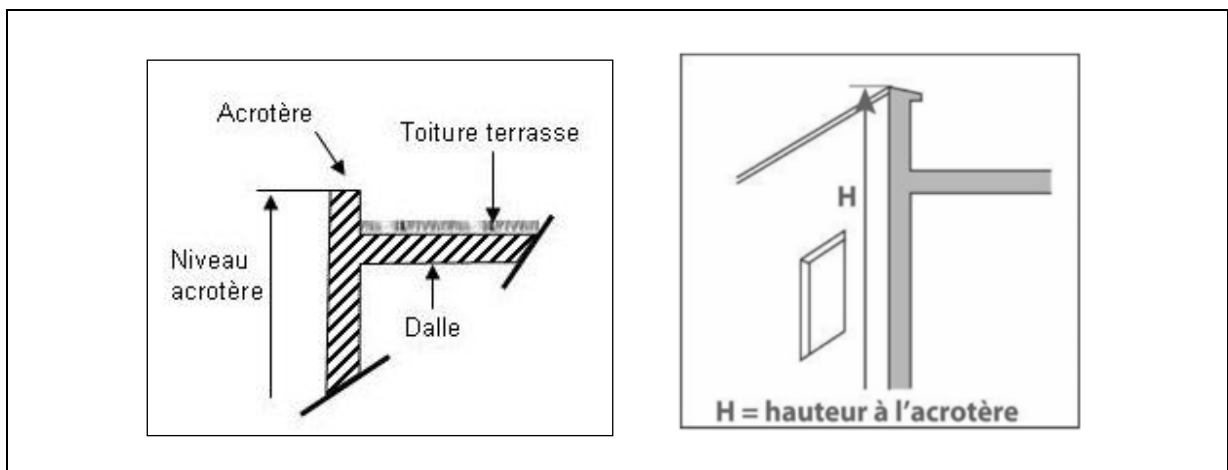
ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

Elément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT DES SOLS

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de matière, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

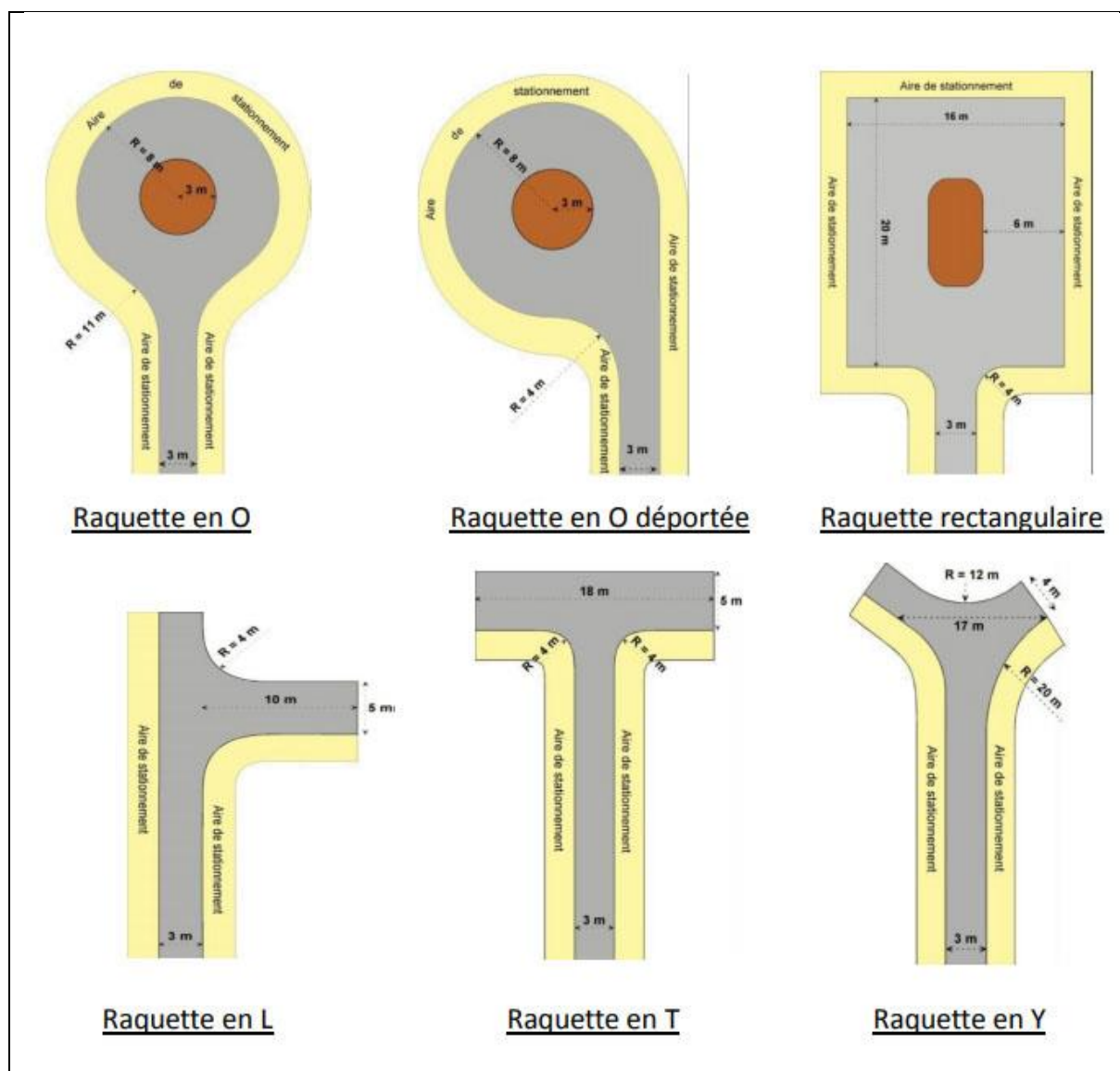
ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

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.

Une annexe doit avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 mètres.

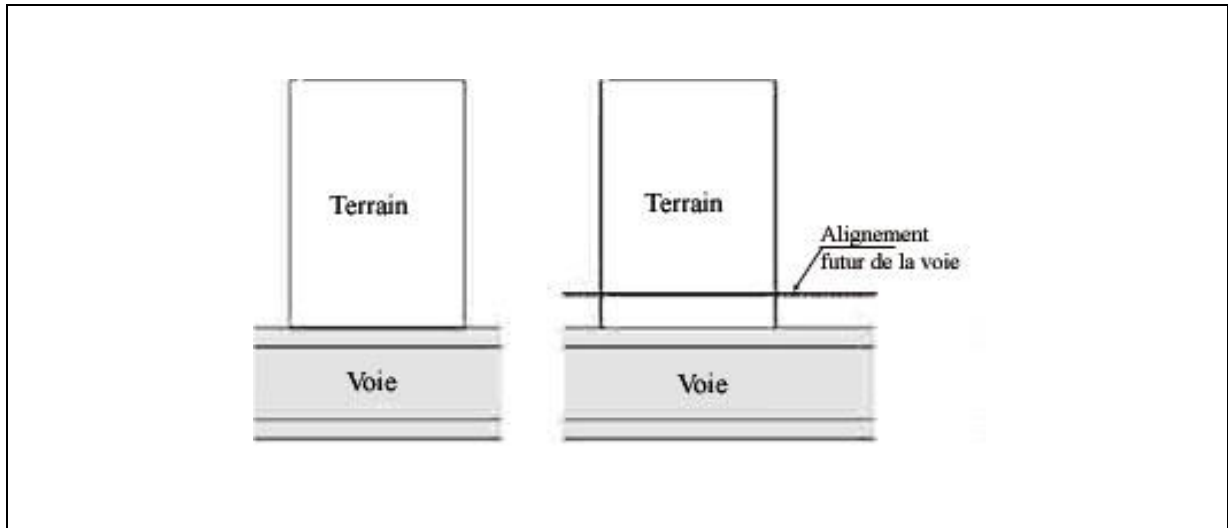
AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS de la Seine-et-Marne préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 60 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



BAIE

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et/ou aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension, ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

CLÔTURE

Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives.

CONSTRUCTIONS

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Elles regroupent tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel ou collectif.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.

Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités professionnelles indépendantes de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services.

Le nombre de salariés doit être inférieur ou égal à 10 à la création.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale de la destination "artisanat".

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT**

Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités de dépôt, de manutention et/ou de conditionnement de marchandises diverses. Les entrepôts n'accueillent, en aucun cas, des activités de production ou de vente au public.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il peut s'agir d'une école, d'un stade, d'un gymnase, de bâtiments associatifs, médicaux, administratifs, sportifs, les lieux culturels et cultuels, ... La structure peut être privée.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENT HÔTELIER**

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente qu'il est possible de distinguer du logement à usage d'habitation.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...

- **CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

- **CONSTRUCTIONS LIÉES À L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE**

Elles regroupent tous les locaux affectés à la production agricole et à son stockage, à l'hébergement des animaux, au dépôt de matériel agricole ou encore à la transformation de produits provenant de l'exploitation.

- **CONSTRUCTIONS LIÉES À L'EXPLOITATION FORESTIÈRE**

Elles regroupent tous les locaux affectés à l'activité de gestion forestière

EAUX USEES

Les eaux usées comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salles de bain, lessive) et les eaux vannes (rejet des toilettes).

EAUX PLUVIALES - INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

L'article 8.4 du présent règlement de chaque zone demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière au regard de moyens adaptés en fonction de la nature du sous-sol.

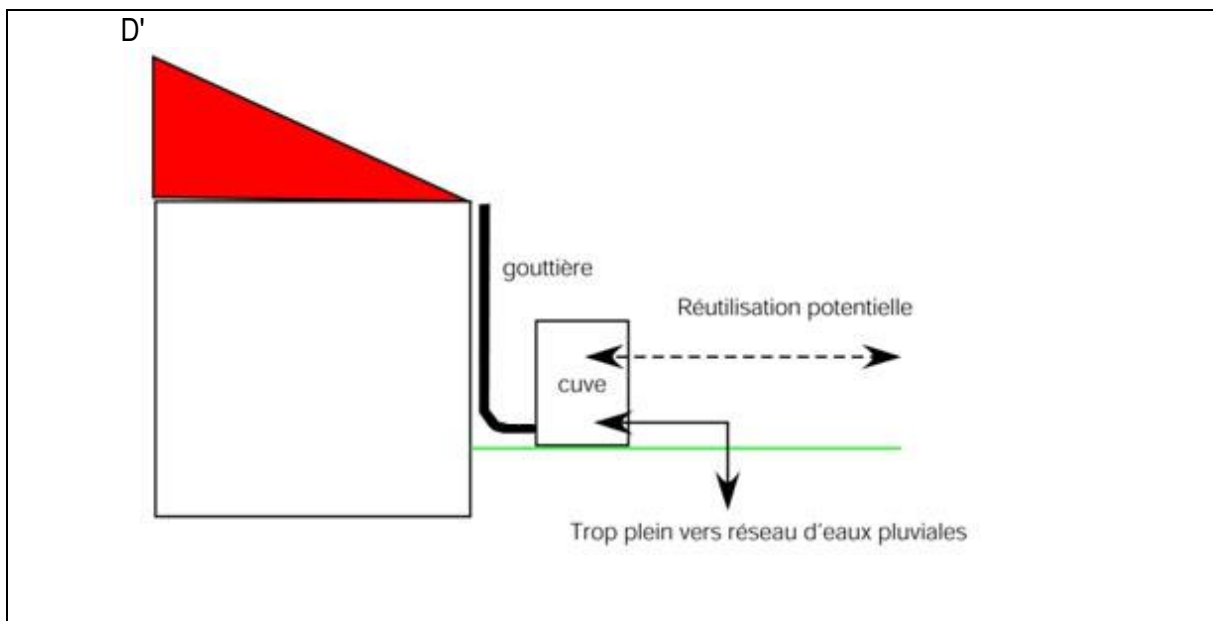
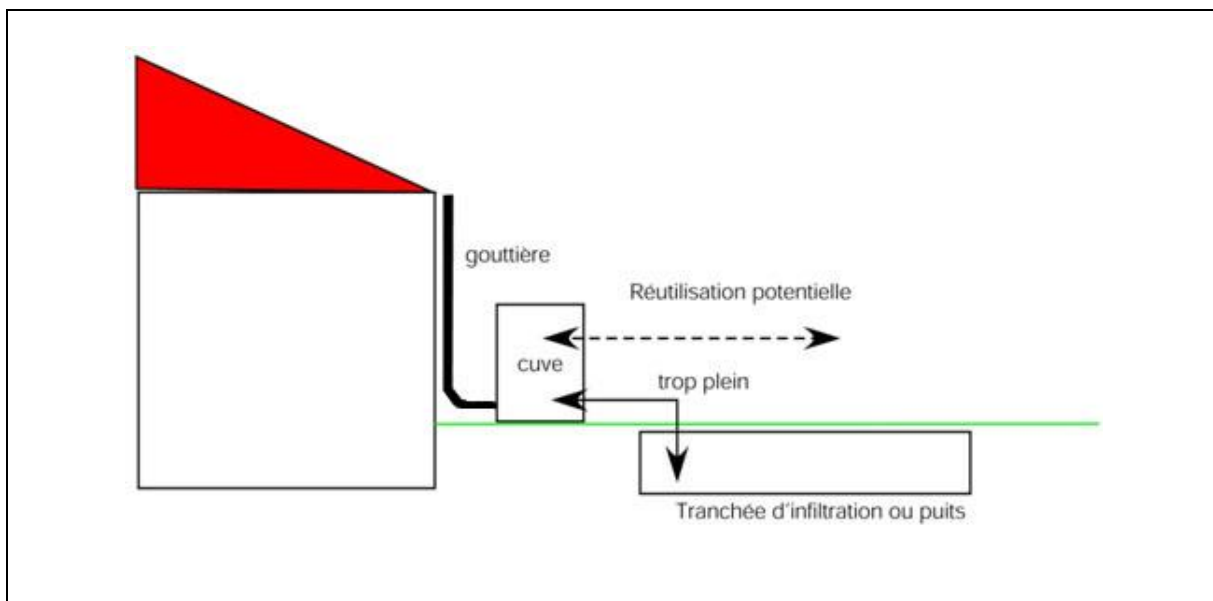
L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, présente dans l'article 8.3 du règlement de chaque zone, a :

- pour objectif de réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Pour ce faire, il faut stocker et infiltrer les volumes d'eau interceptés à la parcelle lorsque la configuration du sous-sol le permet ;

- pour principe d'intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation qui sera stocké dans une cuve pour être infiltré ou réutilisé ou pour réduire le débit de fuite lors du rejet au réseau d'assainissement.

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera établi en tenant compte de la surface imperméabilisée, des caractéristiques hydrauliques du terrain ainsi que des possibilités d'évacuation au réseau.

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue. Il ne s'agit ci-dessous que de schémas de principe et non de plans de réalisation.



EDICULE TECHNIQUE

Il s'agit d'une petite construction isolée sur une toiture, liée à un équipement technique du bâtiment (machinerie, système de ventilation, ...).

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'une emprise désignée par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général ou d'élargir une voie. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

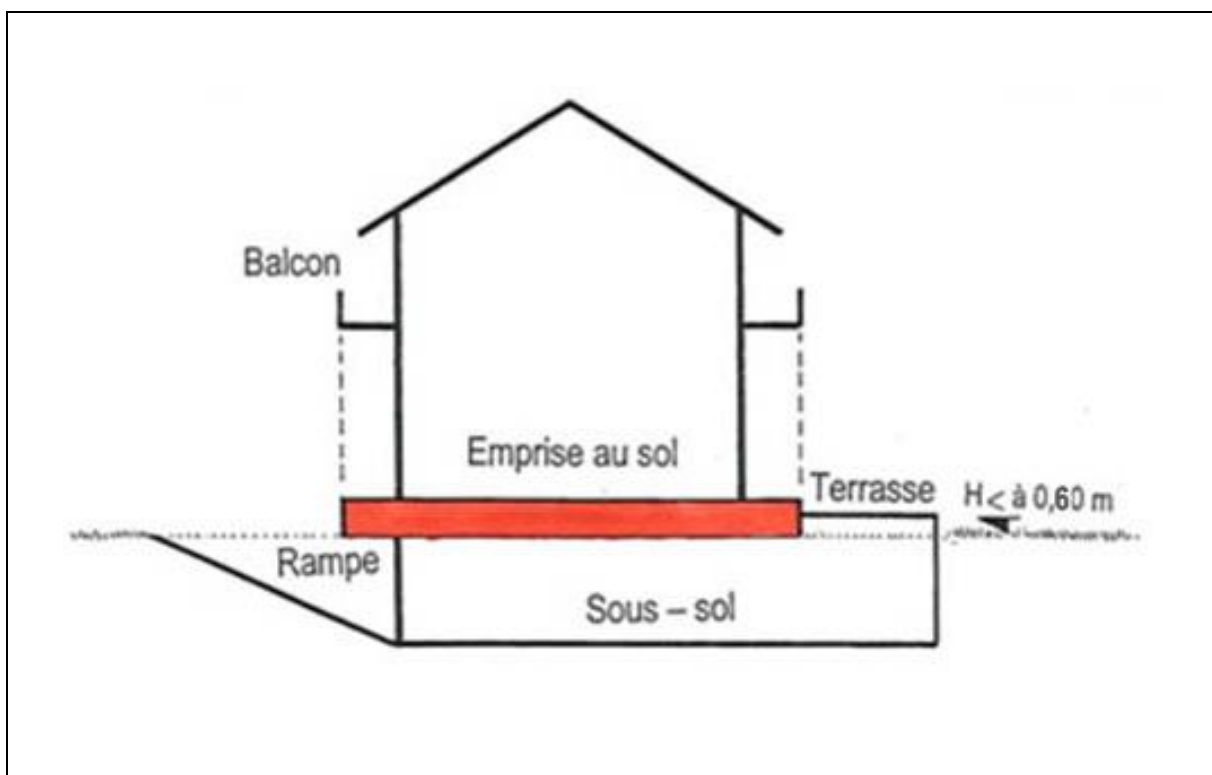
EMPRISE AU SOL

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'emprise au sol au sens du présent livre est 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."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.



ESPACES BOISES CLASSES

L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Ces EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme).

Cependant, la déclaration n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- 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 arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

EXHAUSSEMENT DES SOLS

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

LISIÈRE DES ESPACES BOISES

Il s'agit d'un linéaire situé à 50 mètres de part et d'autre d'un massif boisé de plus de 100 ha. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue « l'espace lisière ». En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) précise qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

FAÎTAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (à l'exception des édifices techniques, machineries d'ascenseur, conduits de cheminées) constitué par la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

FRONT BÂTI

Ensemble urbain formé d'une succession de façades qui borde la rue, c'est-à-dire les constructions implantées en premier rang par rapport à la rue.

HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

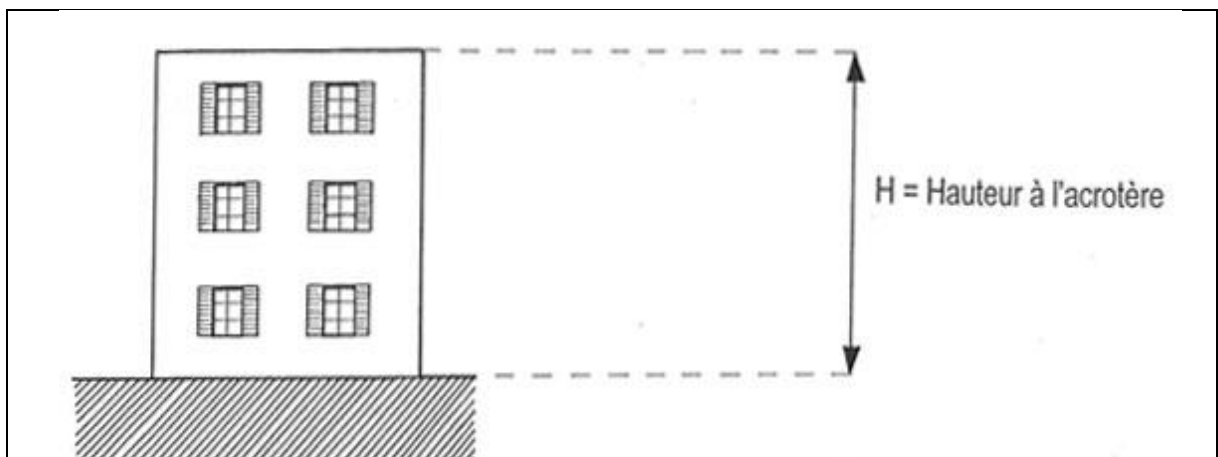
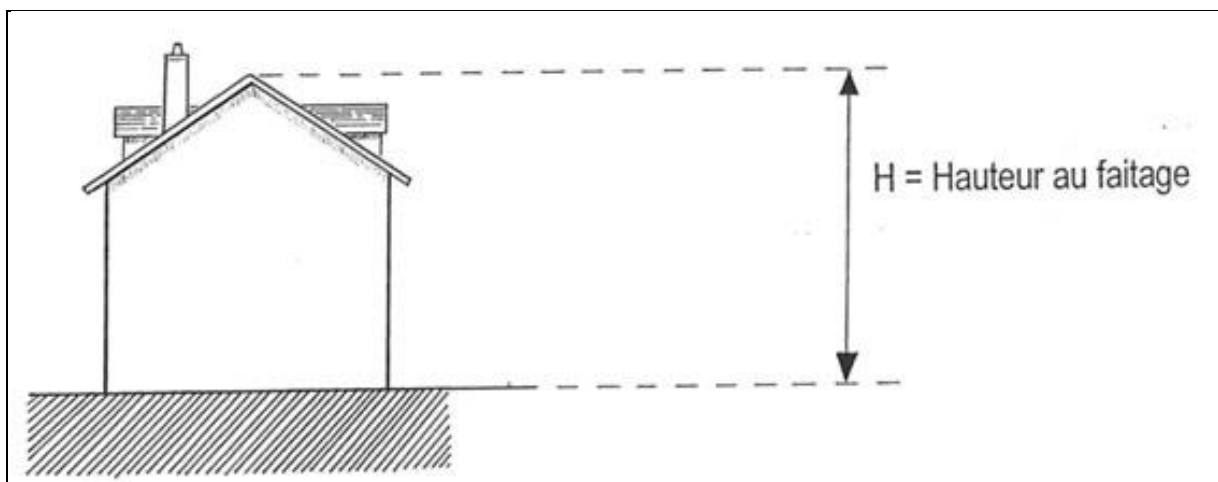
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au point le plus bas et au point le plus haut de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur du toit se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur au faîtage et au sommet de l'acrotère correspondant à la hauteur totale, est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel au point le plus bas.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire-voie ; la partie ajourée des acrotères ; les pergolas ; les souches de cheminée ; les locaux et édicules techniques ; les accès aux toitures terrasses.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

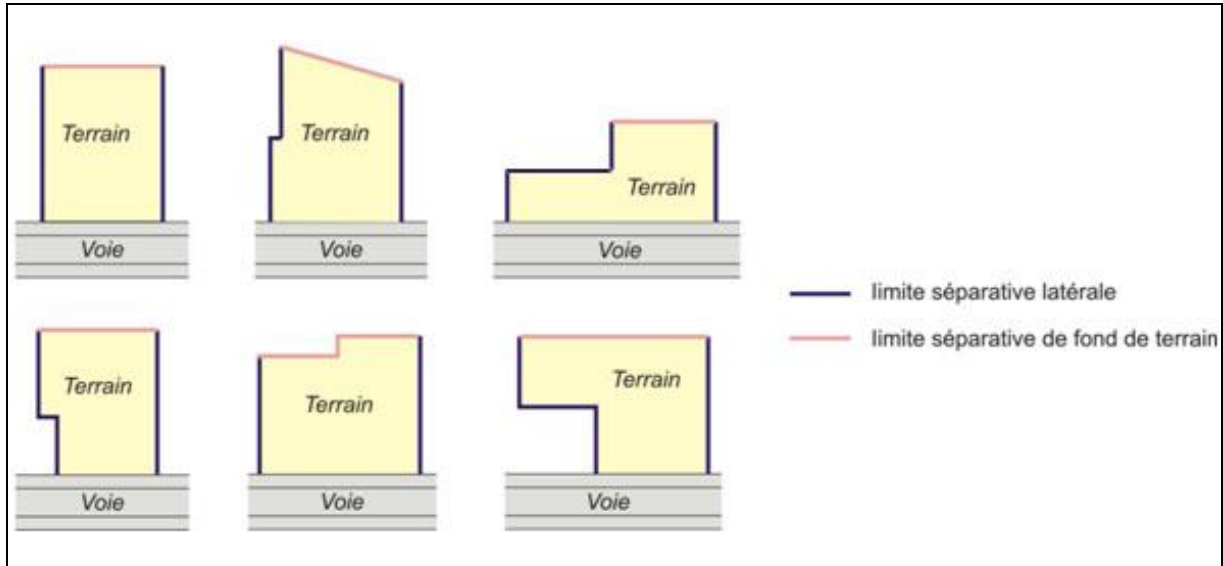
Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.



Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

Dans le cas d'un terrain situé entre deux rues, ou à l'angle d'une rue, les limites séparatives sont des limites latérales. Il n'y a donc pas de limite de fond de parcelle.

MARGE DE REcul

La marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

PLEINE TERRE

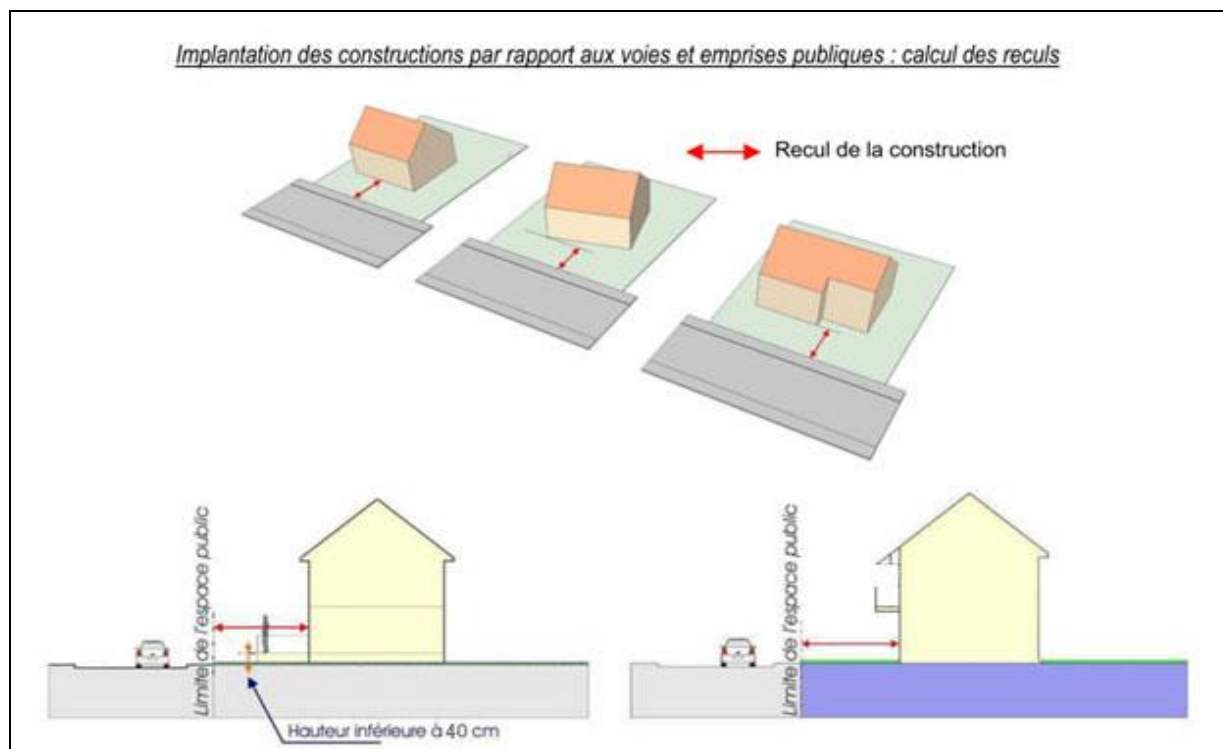
Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces perméables liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, terrasse, ...).

Les places de stationnements, les allées et cheminements imperméabilisés ainsi que les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérés comme espaces de pleine terre.

RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, ainsi que les parties enterrées des constructions.

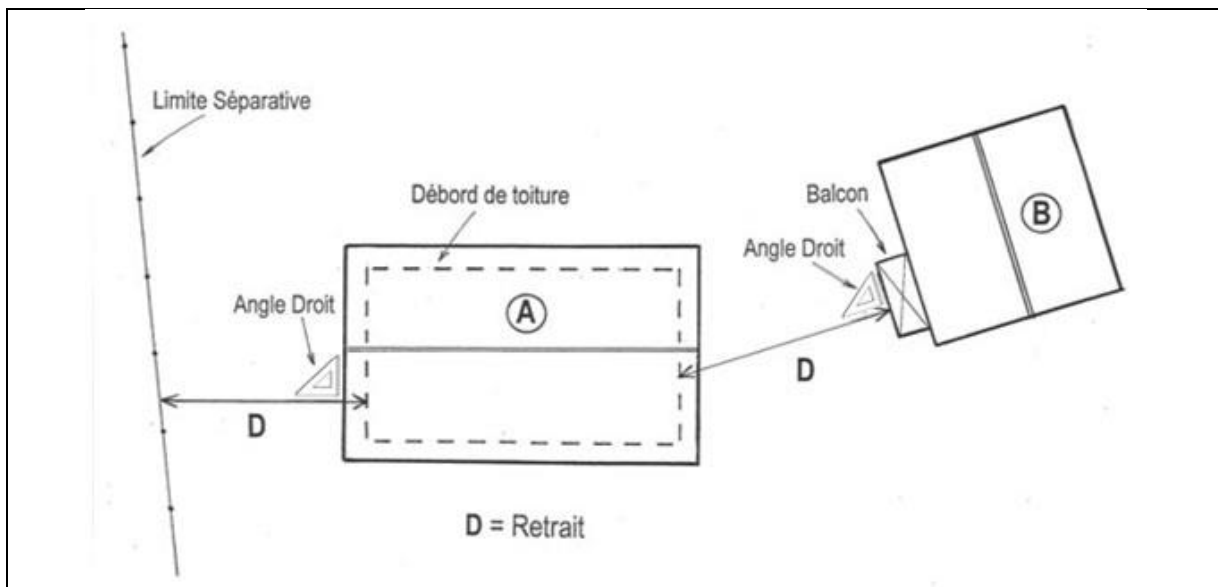
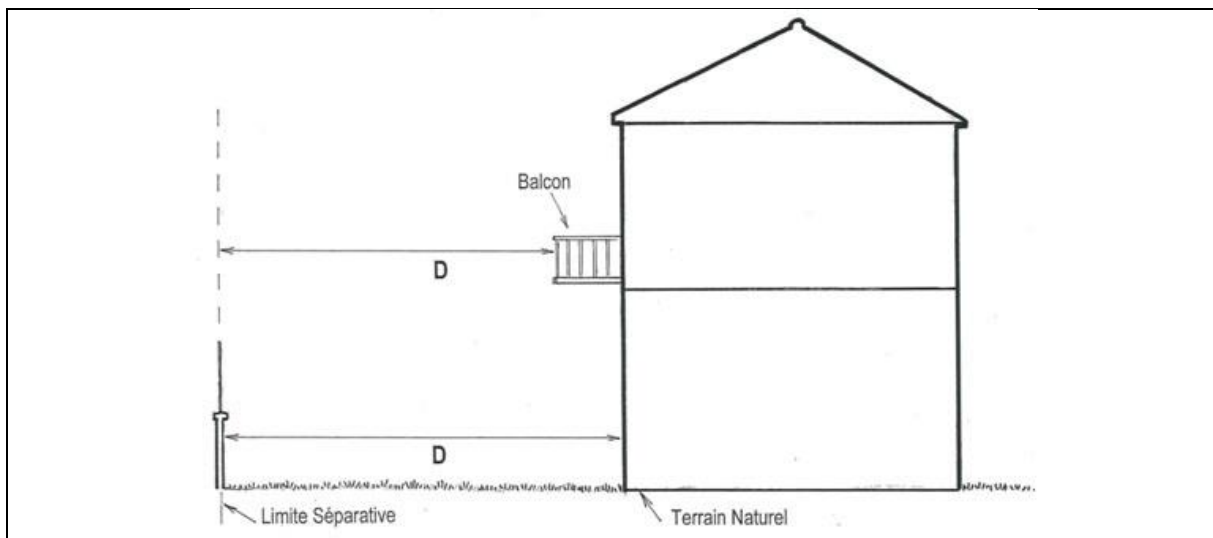


RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PAR RAPPORT A UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,40 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.



SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que *"sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."*

SURFACES LIBRES

Les surfaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée ni par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des garages ni par la voirie et les cheminements d'accès.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant et sans enclave et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Lorsqu'un projet de construction s'implante sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles d'urbanisme s'appliquent à l'unité foncière entière.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux d'exhaussement ou d'affouillement faisant l'objet ou non d'une autorisation.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

La voirie se compose de la chaussée roulante et des trottoirs.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure directe du domaine public.

VOIE PRIVEE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains ou unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, ...).

VUE DIRECTE

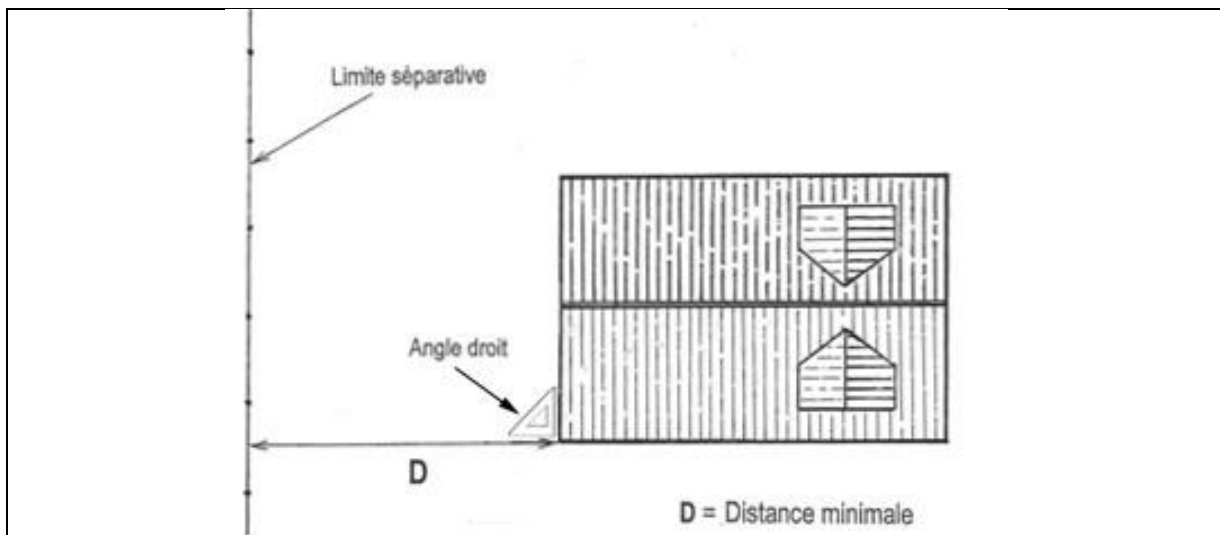
Une vue directe se définit au nu de la façade. Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

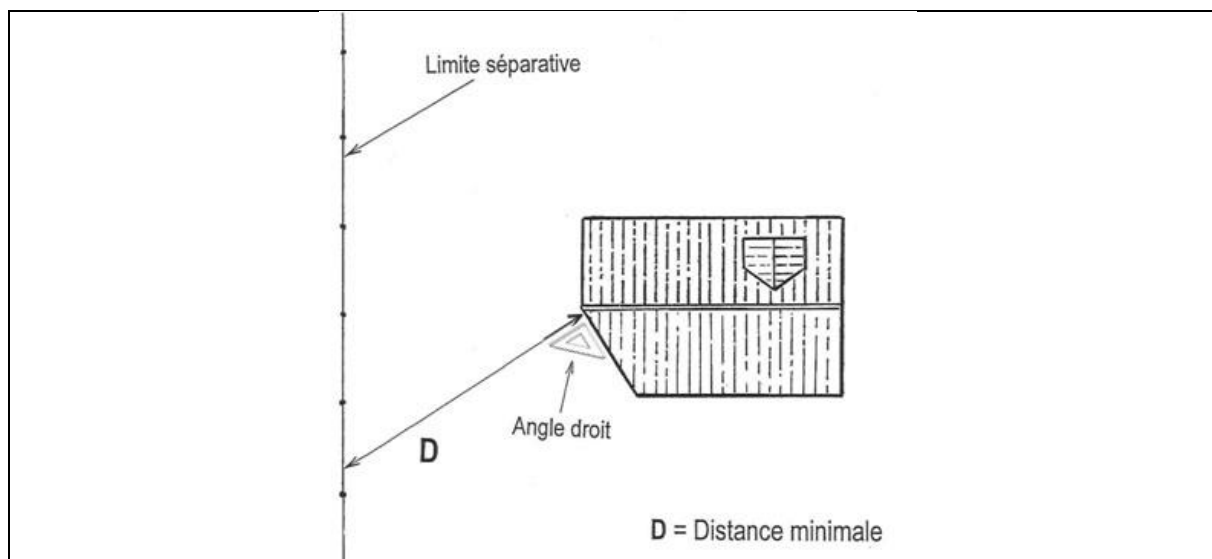
- les fenêtres y compris les châssis de toit situées à moins d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.

Constituent également des vues directes :

- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses accessibles et coursives de plus de 60 cm de haut par rapport au terrain naturel ;
- les lucarnes.

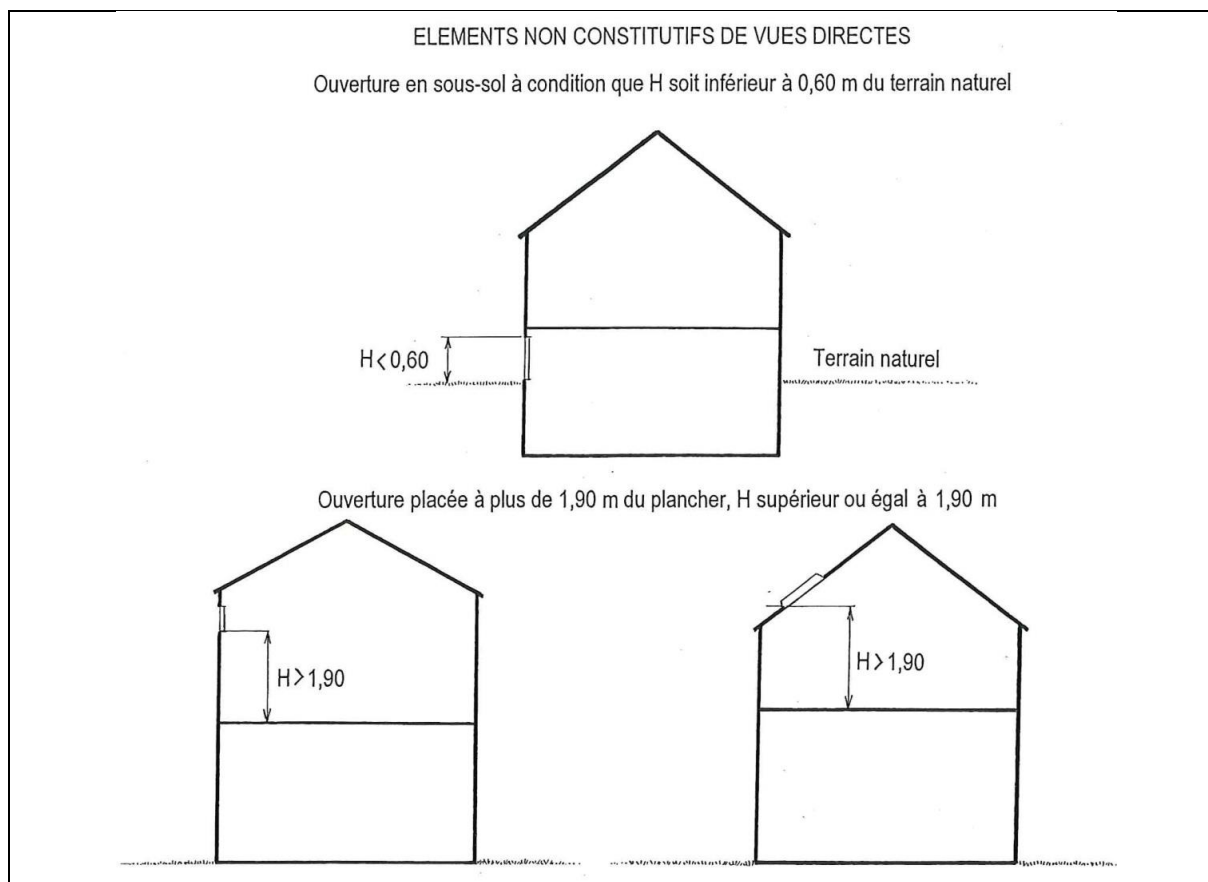
Dans ces cas, le calcul des distances de retrait imposées par le règlement s'effectue toujours perpendiculairement par rapport à l'ouverture prise en compte et en tout point de la façade qui comporte la vue.





Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les châssis fixes, les verres translucides, les jours de souffrance et les portes pleines ;
- les ouvertures de toit situées à plus d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.



Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Courcelles-en-Bassée.

Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. "

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2 - Le sursis à statuer

Les articles L.102-13, L.152-2, L.153-11 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

"6°- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. "

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

" L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones

d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

2.3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 - Les Espaces boisés

Les articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

2.5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour

chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Courcelles-en-Bassée couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, agricoles et naturelles.

3.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- La zone **UA** correspond au bourg. Elle englobe à la fois les espaces du noyau villageois caractérisé par un tissu dense constitué par les continuités bâties des constructions et des clôtures, et les extensions du noyau villageois correspondant à un tissu homogène d'habitat individuel constitué le plus souvent par de petites opérations d'ensemble.
Cette zone comporte un secteur **UAa**, au centre du noyau villageois, occupé par des constructions à usage agricole.
- La zone **UB** correspond au hameau du Plessis qui comprend une succession de maisons individuelles implantées le long de la rue du Plessis.
Cette zone comporte un secteur **UBa** occupé par des constructions à usage agricole.
- La zone **UE** englobe les espaces voués aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Cette zone comporte un secteur **UEa** destiné à accueillir uniquement des activités sportifs et de loisirs.

3.2 - Les zones agricoles

La zone **A** est une zone réservée aux activités agricoles. Elle comprend deux secteurs :

- **Aex** correspondant aux exploitations agricoles situées principalement dans des corps de ferme isolés ;
- **Azh** correspondant aux zones humides de la classe A référencées dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France réalisée par la DRIEAT.

3.3 - Les zones naturelles

La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle comprend cinq secteurs :

- **Nc** correspondant à l'exploitation de carrières ;

- **Ncm** correspondant à la plateforme multimodale liée à l'exploitation des carrières ;
- **Nzh** qui correspond aux zones humides de la classe A référencées dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France réalisée par la DRIEAT, présente en annexe 2 ;
- **Nctv** qui correspond au corridor des milieux calcaires de la trame verte identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, traversant la commune sur une diagonale Est-Ouest ;
- **Nctbzh** qui correspond à la fois aux zones humides de la classe A référencées dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France réalisée par la DRIEAT et au corridor de la trame bleue identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, situés le long de la Noue et de la Vieille Seine.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section "

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

5.1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2018.

5.2 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, la déclaration n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'Urbanisme :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- 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 arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

ARTICLE 6 - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux

La carte "*retrait-gonflement des sols argileux*", présente en annexe 1 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Une description du risque et des préconisations sont rappelées à la suite de la carte.

Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces articles instaurent **des obligations nouvelles** afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles **dans les zones d'aléas moyen et fort**.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, **une étude géotechnique préalable** doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire ;
- les principales caractéristiques géotechniques du site ;
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones

exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

ARTICLE 7 - DIVISION PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire, toute autorisation d'urbanisme s'instruira par rapport à la nouvelle unité foncière après division et en fonction des nouvelles limites séparatives.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), l'ensemble des articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

ARTICLE 8 - RAPPEL REGLEMENTAIRE AFIN D'ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES AVÉRÉES OU POTENTIELLES DU TERRITOIRE

Tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier "loi sur l'eau" suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement :

- la déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- l'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

En conséquence, si un projet est susceptible d'engendrer des impacts sur 1000 m² ou plus de zones humides, il doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau en vertu de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R.214-1 du code de l'Environnement.

ARTICLE 9 - LIGNES HAUTE TENSION (HTB)

Pour les lignes HTB :

- Les règles de prospect et d'implantation dans les zones concernées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité "HTB" (tension >50 kV) mentionnés dans le dossier Annexes dans la partie relative aux Servitudes et représentés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée dans les zones concernées ainsi que les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** correspond au bourg. Elle englobe à la fois les espaces du noyau villageois caractérisé par un tissu dense constitué par les continuités bâties des constructions et des clôtures, et les extensions du noyau villageois correspondant à un tissu homogène d'habitat individuel constitué le plus souvent par de petites opérations d'ensemble.

Cette zone comporte un secteur **UAa**, au centre du noyau villageois, occupé par des constructions à usage agricole.

Un secteur au sein du bourg est concerné par une O.A.P. - Orientation d'Aménagement et de Programmation - dont le périmètre est inscrit au plan de zonage et qui fait l'objet d'un dossier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

- 1 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière excepté en UAa.
2. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de la sous destination bureaux.

Les usages et affectations des sols suivantes sont interdites :

- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

UA.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les destinations des constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- 1 - Dans le secteur UAa, les constructions destinées à abriter des activités agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.

- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce sont autorisées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les usages et affectations des sols suivants sont autorisés sous conditions :

- 3 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 4 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de surface au sol et 3,50 mètres de hauteur, et dans la limite de deux annexes par unité foncière.

De plus,

- 5 - Les constructions à usage artisanal et de commerce classées dans la catégorie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 6- La carte "retrait-gonflement des sols argileux"¹ matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
- Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Se référer également au document du Ministère de la Transition Ecologique présent en annexe 1 du présent document : "Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes conduites".

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

¹ Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.3.1. Emprise au sol

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - De plus, dans le secteur UAa :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles.

UA.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 9 mètres au faîtage ;
 - 6 mètres à l'acrotère.
- 3 - La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres.
- 4 - Les sommets des cheminées peuvent dépasser le volume du toit.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - De plus, dans le secteur UAa :
La hauteur maximale des constructions destinées à abriter des activités agricoles est fixée à 10 mètres maximum.
Cette hauteur se mesure à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

- 1 - Le long des lignes légendées "ligne d'implantation à l'alignement" localisées au document graphique :
 - les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement ;
 - les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière.
- 2 - Le long de la ligne légendée " front bâti à conserver" localisées au document graphique :
 - les constructions existantes implantées le long de la ligne "front bâti" doivent être maintenues ou remplacées par des constructions d'implantation identique.
- 3 - Dans tous les autres cas :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- 4 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 3 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.
- 5 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8 - De plus, dans le secteur UAa :

Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, il n'est pas fixé de règle particulière.

UA.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ;
 - soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ;
 - soit en retrait des limites séparatives de propriété.

- 2 - En cas de retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement qui sera au moins égale à :
 - la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - une distance minimum de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.
- 3 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue directe.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 5 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives tous débords inclus.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - De plus, dans le secteur UAa :
Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, si celles-ci s'implantent en retrait des limites séparatives, ce retrait devra être au moins égal à 1 mètre.

UA.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - une distance minimale de 8 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant des vues directes ;
 - une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant une vue directe.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - De plus, dans le secteur UAa :
Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, il n'est pas fixé de règle particulière.

UA.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA.4.1. Dispositions générales**

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UA.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
- 6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UA.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UA.4.4. Toitures

- 1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments, à deux ou quatre versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- 3 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles solaires sont autorisées. Les tuiles canal sont interdites.
- 4 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

- 5 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas sans condition.
- 6 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.
- 7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- 8 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.
- 9 - De plus, dans le secteur UAa :
Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, la forme des toitures n'est pas contrainte.

UA.4.5. Annexes

- 1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.
- 2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UA.4.6. Clôtures

- 1 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.
- 2 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :
 - soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre ;
 - soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus une grille avec ou sans festonnage, doublée ou non d'une haie végétale.
- 3 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

4 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

5 - N'est pas soumise à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante démolie en cas d'un sinistre d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7 - Les murs de clôture existants repérés au document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum.

UA.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 5 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques ,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;

- les murs de clôture existants repérés sur le plan de zonage doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.
- 2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UA.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.
- 4 - De plus, dans le secteur UAa :
Il n'est pas fixé de surface minimum d'espace vert si le secteur est occupé par des constructions destinées à abriter des activités agricoles.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

UA.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

4 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces, services et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées à la parcelle.

5 - Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

6 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

7 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

8 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

UA.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;

¹ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

² Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par pour 10 employés.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- pour les activités : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : une place pour 8 à 12 élèves.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m², les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).
- 3 - Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé hormis en UAa.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UA.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.8.1. Alimentation en 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.

UA.8.2. Assainissement des eaux usées

- 1 - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 2 - Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire.
Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 3 - Ces dispositifs d'assainissement non-collectif devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 4 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UA.8.3. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Lorsque l'impossibilité technique est avérée, il est cependant demandé à minima une gestion des petites pluies (10 mm) par infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont le périmètre est délimité au plan de zonage, il est au minimum imposé :

- que le débit spécifique issu de la zone aménagée soit inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre de projet ;
- que la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales soit le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche ne s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes ;

- que pour les pluies de périodes de retour supérieure à 30 ans - ou si la neutralité hydraulique du projet n'est pas atteinte pour des pluies de retour inférieure à 30 ans - les effets du projet soient analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours du moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées.

UA.8.4. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UA.8.5. Déchets urbains

- 1 - Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **UB** correspond au hameau du Plessis qui comprend une succession de maisons individuelles implantées le long de la rue du Plessis.

Cette zone comporte un secteur **UBa**, sur le hameau du Plessis, occupé par des constructions à usage agricole.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

- 1 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière excepté en UBa.
2. Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de la sous destination bureaux.

Les usages et affectations des sols suivants sont interdites :

- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

UB.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les destinations des constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- 1 - Dans le secteur UBa, les constructions destinées à abriter des activités agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.

- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce sont autorisées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les usages et affectations des sols suivants sont autorisés sous conditions :

- 3 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 4 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de surface au sol et 3,50 mètres de hauteur, et dans la limite de deux annexes par unité foncière.

De plus,

- 5 - Les constructions à usage artisanal et de commerce classées dans la catégorie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 6- La carte "retrait-gonflement des sols argileux"¹ matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
- Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Se référer également au document du Ministère de la Transition Ecologique présent en annexe 1 du présent document : "Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes conduites".

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

¹ Se référer à la carte présentée en annexe 1 du présent règlement

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB.3.1. Emprise au sol

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - De plus, dans le secteur UBa :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles.

UB.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions se définit comme suit :
 - 9 mètres au faîtage ;
 - 6 mètres à l'acrotère.
- 3 - La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres.
- 4 - Les sommets des cheminées peuvent dépasser le volume du toit.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - De plus, dans le secteur UBa :
La hauteur maximale des constructions destinées à abriter des activités agricoles est fixée à 10 mètres maximum.
Cette hauteur se mesure à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

UB.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

- 1 - Le long des lignes légendées "ligne d'implantation à l'alignement" localisées au document graphique :
 - les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement ;
 - les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière.
- 2 - Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.
- 3 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 2 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.
- 4 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - De plus, dans le secteur UBa :
Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, il n'est pas fixé de règle particulière.

UB.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait des limites latérales de propriété.
- 2 - La marge de reculement sera au moins égale à :
 - la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol ;
 - une distance minimum de 2,50 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directe.
- 3 - Les constructions doivent respecter, vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, une distance de 7 mètres minimum.

- 4 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue directe.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 6 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives tous débords inclus.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8 - De plus, dans le secteur UBa :
Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, si celles-ci s'implantent en retrait des limites séparatives, ce retrait devra être au moins égal à 1 mètre.

UB.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - une distance minimale de 8 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant des vues directes ;
 - une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant une vue directe.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - De plus, dans le secteur UBa :
Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, il n'est pas fixé de règle particulière.

UB.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.4.1. Dispositions générales

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UB.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
- 6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UB.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UB.4.4. Toitures

- 1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les toitures en pente seront réalisées en matériaux traditionnels et devront se composer d'un ou plusieurs éléments, à deux ou quatre versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- 3 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles solaires sont autorisées. Les tuiles canal sont interdites.
- 4 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.
- 5 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas sans condition.
- 6 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

- 7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- 8 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

- 9 - De plus, dans le secteur UBa :

Pour les constructions destinées à abriter des activités agricoles, la forme des toitures n'est pas contrainte.

UB.4.5. Annexes

- 1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.
- 2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UB.4.6. Clôtures

- 1 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
Les portails d'accès des véhicules seront généralement réalisés à l'alignement. Toutefois, en vertu de caractéristiques de certaines voies et afin que la sécurité soit assurée, ceux-ci pourront être implantés en retrait par rapport à la clôture.
- 2 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent :
- soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre ;
 - soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus une grille avec ou sans festonnage ;
 - soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au-dessus un grillage doublé d'une haie végétale.
- 3 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

4 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

5 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

6 - N'est pas soumise à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante démolie en cas d'un sinistre d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB.5.1. Traitement des espaces libres

1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.

2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.

La plantation d'espèces invasives est interdite.

UB.5.2. Espaces verts

1 - La surface des espaces verts représentera au moins 50% de la surface totale du terrain et sera conservée en espace de pleine terre.

2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

4 - De plus, dans le secteur UBa :

Il n'est pas fixé de surface minimum d'espace vert si le secteur est occupé par des constructions destinées à abriter des activités agricoles.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

UB.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
- 4 - Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de commerces, services et d'artisanat : 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées à la parcelle.
- 5 - Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
- 6 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
- 7 - Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer de nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

¹ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

² Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

8 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

UB.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m². L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place minimum par pour 10 employés.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- pour les activités : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%² de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

- pour les établissements scolaires : une place pour 8 à 12 élèves.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m², les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).
- 3 - Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé hormis en UBa.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UB.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB.8.1. Alimentation en 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.

UB.8.2. Assainissement des eaux usées

- 1 - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 2 - Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire.
Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 3 - Ces dispositifs d'assainissement non-collectif devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 4 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UB.8.3. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Lorsque l'impossibilité technique est avérée, il est cependant demandé à minima une gestion des petites pluies (10 mm) par infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

UB.8.4. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UB.8.5. Déchets urbains

- 1 - Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des constructions individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone **UE** englobe les espaces voués aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend un secteur **UEa** qui est destiné à accueillir uniquement des activités sportifs et de loisirs.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

- 1 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article UE.1.2.
- 3 - Les constructions à usage de commerces et d'activités de services.
- 4 - Les constructions à usage des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les usages et affectations des sols suivants sont interdites :

- 5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

UE.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les destinations des constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UEa :

- 2 - Les constructions d'équipements collectifs et de services publics à condition qu'elles soient destinées à des activités sportives et de loisirs sans imperméabilisation du sol.

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE.3.1. Emprise au sol

Sans objet

UE.3.2. Hauteur des constructions

Sans objet

UE.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques et privées.

UE.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

UE.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UE.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.4.1. Dispositions générales

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 3 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 4 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UE.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
- 6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UE.4.3. Volumes

Sans objet

UE.4.4. Toitures

Sans objet

UE.4.5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

UE.4.6. Clôtures

En cas de clôtures, elles seront édifiées en fonction de la nature de l'équipement d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées en privilégiant les essences locales.
- 2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

UE.5.2. Espaces verts

- 1 - Dans la mesure du possible, la protection des plantations existantes devra être assurée.
- 2 - En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

UE.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.
- 4 - En cas d'extension d'une construction existante, de nouvelles places de stationnement, correspondant aux nouveaux besoins liés à cette extension, seront créées.
- 5 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
- 6 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,30 mètres ;
 - dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres ;soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

UE.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 1,5 m² par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%¹ de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires : une place pour 8 à 12 élèves.
Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**UE.7.1. Accès**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).
- 3 - Un seul accès par unité foncière pour les véhicules motorisés est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

¹ Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

UE.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**UE.8.1. Alimentation en 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.

UE.8.2. Assainissement des eaux usées

- 1 - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 2 - Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire.
Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 3 - Ces dispositifs d'assainissement non-collectif devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 4 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UE.8.3. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Lorsque l'impossibilité technique est avérée, il est cependant demandé à minima une gestion des petites pluies (10 mm) par infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

UE.8.4. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

UE.8.5. Déchets urbains

- 1 - Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** est une zone réservée aux activités agricole qui comprend deux secteurs :

- un secteur **Aex**, qui correspond aux exploitations agricoles situées principalement dans des corps de ferme isolés ;
- un secteur **Azh** qui correspond aux zones humides de la classe A référencées dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France réalisée par la DRIEAT, présente en annexe 2.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****A.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

- 1 - Toute les destinations des constructions, excepté celles indiquées dans l'article A.1.2.
- 2 - Toute les destinations des constructions dans l'"espace lisière", correspondant à une bande de 50 mètres de protection des bois et forêts de plus de 100 hectares identifiés au plan de zonage, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole dans les secteurs Aex.
- 3 - Toute construction de toute nature dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges des rivières.

Les usages et affectations des sols suivants sont interdites :

- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

De plus, dans les secteurs Azh :

Sauf par la réalisation d'une étude démontrant l'absence de zone humide de classe A telle que définie dans l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement, sur le périmètre du projet :

- 6 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- 7 - 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.
- 8 - Les affouillements, exhaussements.
- 9 - La création de plans d'eau artificiels.
- 10 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
- 11 - Le comblement des mares.
- 12 - Le défrichement des landes.
- 13 - L'imperméabilisation des sols.
- 14 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

A.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les usages et affectations des sols suivants sont autorisés sous conditions :

- 1 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics et sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole.
- 2 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
- 3 - L'extension des constructions existantes à destination d'habitat à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de :
 - 50% de l'emprise au sol des constructions existantes inférieures ou égales à 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 35 m² d'emprise au sol ;
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- 4 - Les annexes complémentaires à la construction existante à usage d'habitation à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 20 m² toutes annexes confondues.

- 5 - La transformation des bâtiments existants des anciennes fermes agricoles isolées, identifiés sur le plan de zonage, en gîtes ruraux à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- 6 - Les projets implantés sous les lignes à haute tension représentées dans le plan des Servitudes d'Utilité Publiques doivent respecter les recommandations liées à la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution d'électricité I4, présentes dans le dossier des Annexes.

De plus, dans les secteurs Aex :

- 7 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :
- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la production agricole ;
 - une construction à usage d'habitation ou la réhabilitation de l'habitation existante ;
 - l'extension de la construction existante à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² ;
 - les annexes, complémentaires à la construction d'habitation, dans la limite de 20 m² toutes annexes confondues.
- 8 - La transformation de bâtiments agricoles existants en gîtes ruraux à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.3.1. Emprise au sol

- 1 - L'extension des constructions existantes à destination d'habitat peut se faire dans la limite de :
- 50% de l'emprise au sol des constructions existantes inférieures ou égales à 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 35 m² d'emprise au sol ;
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

- 2 - L'emprise au sol des annexes liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 20 m² toutes annexes confondues.

Dans les secteurs Aex :

- 3 - L'emprise au sol des constructions liées à l'exploitation agricole n'est pas limitée.

A.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur de l'extension d'une construction existante à usage d'habitation ne peut excéder la hauteur de la construction existante. Les sommets des cheminées peuvent dépasser le volume du toit.
- 2 - La hauteur totale des annexes liées à une construction existante à usage d'habitation ne peut excéder 3,50 mètres.

Dans les secteurs Aex :

- 3 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 4 - La hauteur totale des constructions liées à l'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres.
- 5 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage. Les sommets des cheminées peuvent dépasser le volume du toit.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

A.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

A.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

A.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A.4.1. Dispositions générales**

- 1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- 2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

A.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

A.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

A.4.4. Clôtures

- 1 - Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- 2 - La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

A.4.5. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 5 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques ,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;
- les murs de clôture existants repérés sur le plan de zonage doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document. La plantation d'espèces invasives est interdite.

De plus, dans les secteurs Azh :

- 3 - Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- 4 - Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- 5 - Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
- 6 - Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain.
- 2 - Pour les activités économiques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

**SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX****ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A.7.1. Accès**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).

A.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Toutes constructions et installations agricoles doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A.8.1. Alimentation en 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.

A.8.2. Assainissement des eaux usées

- 1 - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 2 - Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire.
Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 3 - Ces dispositifs d'assainissement non-collectif devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 4 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

A.8.3. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Lorsque l'impossibilité technique est avérée, il est cependant demandé à minima une gestion des petites pluies (10 mm) par infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

A.8.4. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

A.8.5. Déchets urbains

Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** couvre les espaces naturels protégés en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. Seules peuvent y être admises les constructions indispensables à la sauvegarde ou à la mise en valeur du milieu naturel.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- un secteur **Nc** correspondant à l'exploitation de carrières ;
- un secteur **Ncm** correspondant à la plateforme multimodale liée à l'exploitation de carrières ;
- un secteur **Nzh** qui correspond aux zones humides de la classe A référencées dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France réalisée par la DRIEAT, présente en annexe 2, à l'exception de celles situées en zone Nc ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation délivrée par l'Etat ;
- **Nctv** qui correspond au corridor des milieux calcaires de la trame verte identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, traversant la commune sur une diagonale Est-Ouest ;
- **Nctbzh** qui correspond à la fois aux zones humides de la classe A référencées dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France et au corridor de la trame bleue identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, situés le long de la Noue et de la Vieille Seine.

Une partie de la zone N et du secteur Nctv sont concernés par le biotope "Coteaux calcaires du Tréchy" dont l'arrêté et le périmètre sont présentés en annexe 6 du présent règlement.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les destinations des constructions suivantes sont interdites :

- 1 - Toute les destinations des constructions, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2.
- 2 - Toute les destinations des constructions dans l'"espace lisière", correspondant à une bande de 50 mètres de protection des bois et forêts de plus de 100 hectares identifiés au plan de zonage.
- 3 - Toute construction de toute nature dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges des rivières.

Les usages et affectations des sols suivants sont interdites :

- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 6 - Tout ouvrage portant atteinte aux cours d'eau, mares et plans d'eau identifiés sur le plan de zonage, ainsi que leur drainage, remblaiement ou comblement.

De plus, dans les secteurs Nzh et Nctbzh :

Sauf par la réalisation d'une étude démontrant l'absence de zone humide de classe A telle que définie dans l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement, sur le périmètre du projet :

- 7 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- 8 - 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.
- 9 - Les affouillements, exhaussements.
- 10 - La création de plans d'eau artificiels.
- 11 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
- 12 - Le comblement des mares.
- 13 - Le défrichement des landes.
- 14 - L'imperméabilisation des sols.
- 15 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Les usages et affectations des sols suivants sont autorisés sous conditions :

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien ou leur mise en valeur.
- 2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

- 3 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics et sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle.
- 4 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
- 5 - L'extension des constructions existantes à destination d'habitat à condition que cela ne compromette pas la qualité paysagère du site et dans la limite de :
- 50% de l'emprise au sol des constructions existantes inférieures ou égales à 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. ;
 - 20% de l'emprise au sol des constructions existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- 6 - Les annexes, complémentaires à la construction existante à usage d'habitation à condition que cela ne compromette pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20 m² toutes annexes confondues.
- 7 - Les projets implantés sous les lignes à haute tension représentées dans le plan des Servitudes d'Utilité Publiques doivent respecter les recommandations liées à la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution d'électricité I4, présentes dans le dossier des Annexes.

De plus, dans les secteurs Nc :

- 8 - L'ouverture de carrières et la réalisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation du territoire exploité.

De plus, dans le secteur Ncm :

- 9 - Les installations et infrastructures nécessaires au fonctionnement de la plateforme multimodale à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de carrières.

De plus, dans les secteurs Nzh et Nctbzh :

- 10 - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.3.1. Emprise au sol

1 - L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol des constructions existantes inférieures ou égales à 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. ;
- 20% de l'emprise au sol des constructions existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

2 - L'emprise au sol des annexes liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 20 m² toutes annexes confondues.

N.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, 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 - La hauteur de l'extension d'une construction existante à usage d'habitation ne peut excéder la hauteur de la construction existante.
Les sommets des cheminées peuvent dépasser le volume du toit.
- 3 - La hauteur totale des annexes liées à une construction existante à usage d'habitation ne peut excéder 3,50 mètres.

N.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

N.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives.

N.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

N.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

**ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE****N.4.1. Dispositions générales**

- 1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- 2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

N.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

N.4.3. Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

N.4.4. Clôtures

- 1 - Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale.
- 2 - La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

N.4.5. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 5 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques ,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;
- les murs de clôture existants repérés sur le plan de zonage doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2 - Concernant les plantations, une liste des espèces à privilégier est annexée au présent document. De plus, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées a également été annexée au présent document.
La plantation d'espèces invasives est interdite.

De plus, dans les secteurs Nzh et Nctbzh :

- 3 - Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- 4 - Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.
- 5 - Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.
- 6 - Seuls les "travaux paysagers" et ceux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Pour les activités économiques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS).

N.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Toutes constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.8.1. Alimentation en 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.

N.8.2. Assainissement des eaux usées

- 1 - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 2 - Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire.
Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 3 - Ces dispositifs d'assainissement non-collectif devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ils seront disposés de manière à pouvoir être facilement accessibles, afin de permettre leur contrôle par la Communauté de Communes du Pays de Montereau.
- 4 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

N.8.3. Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

Lorsque l'impossibilité technique est avérée, il est cependant demandé à minima une gestion des petites pluies (10 mm) par infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

N.8.4. Autres réseaux

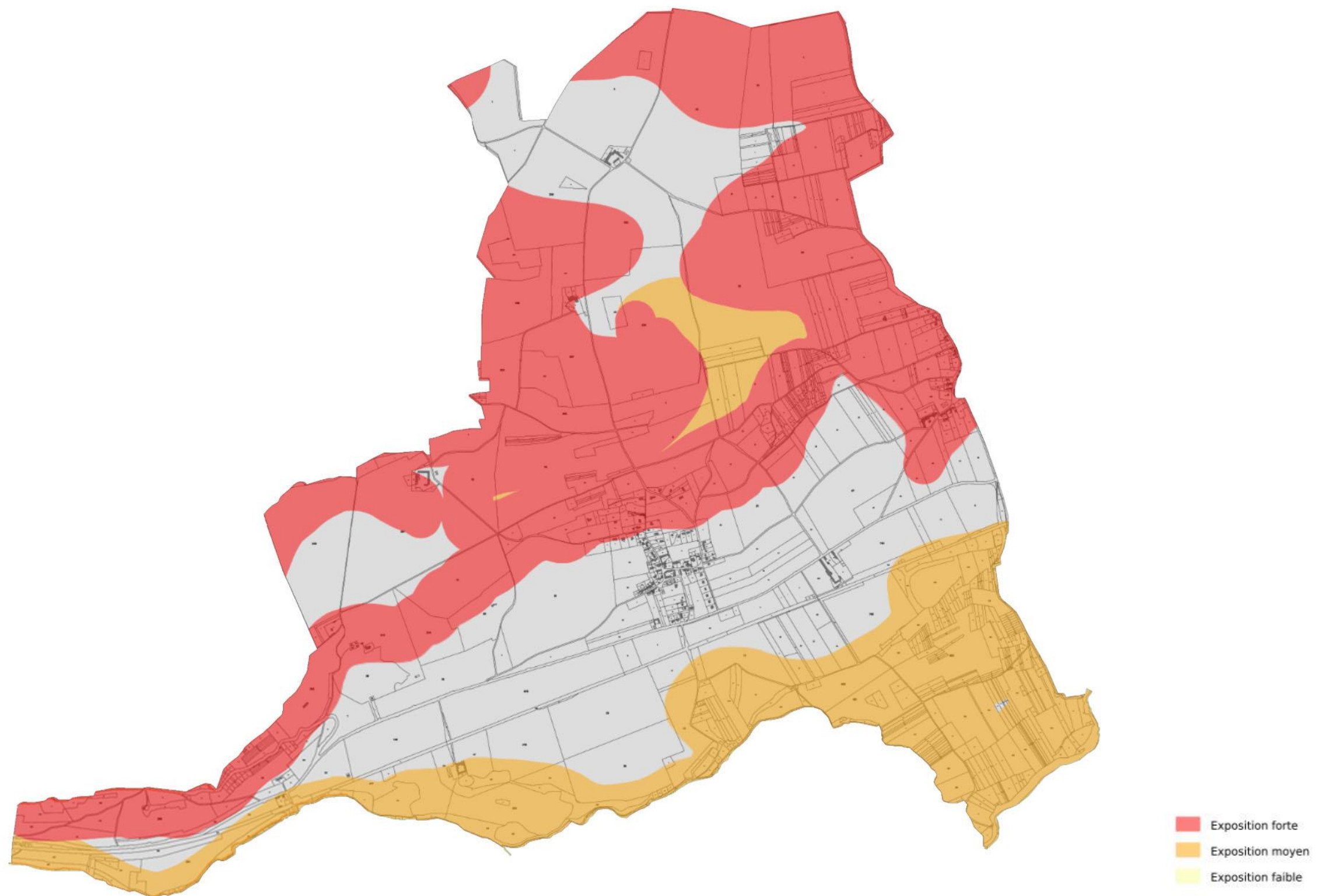
- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

N.8.5. Déchets urbains

Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.

ANNEXES

ANNEXE 1
CARTES DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AUX RETRAITS ET GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX



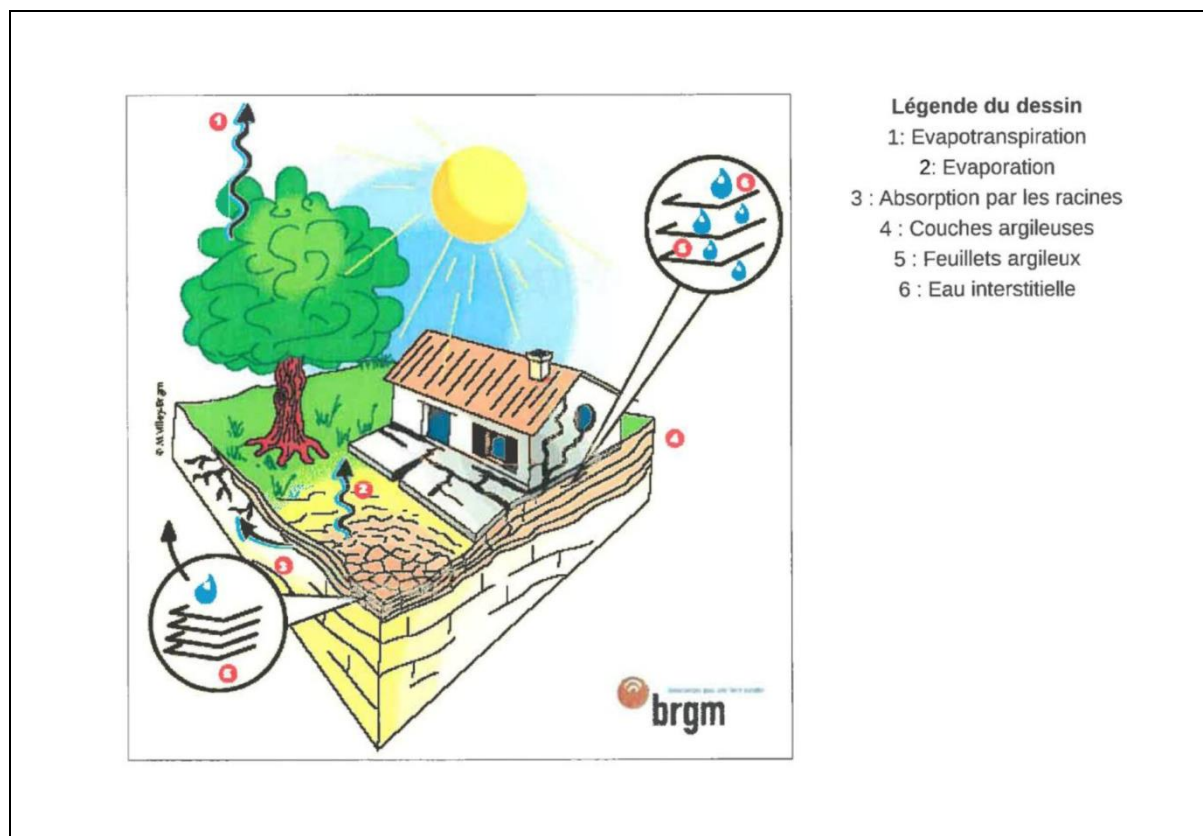
Source : www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/77350r

Les phénomènes redoutés concernant le retrait-gonflement des sols argileux¹²

Le retrait-gonflement est un phénomène naturel concernant exclusivement des sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois sous forme de poudre à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique. Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraîne des phénomènes de gonflement.

Dans les zones de climat tempéré, le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.



La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour les personnes ; Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

¹² Source BRGM

Le phénomène de retrait-gonflement est influencé par deux types de paramètres :

- les paramètres naturels :
 - la géologie : les retraits-gonflements se développent dans les argiles, de manière plus ou moins conséquente suivant le type d'argile.
 - l'hydrogéologie et la météorologie : les variations de teneur en eau des terrains sont un paramètre essentiel conditionnant l'intensité de ce phénomène. la fluctuation des nappes souterraines due aux précipitations constitue un facteur aggravant.
 - la végétation ; la présence d'arbres ou d'arbustes augmente l'intensité de ce phénomène, par l'action de pompage par ces végétaux de l'eau contenue dans le sous-sol.
- les paramètres anthropiques :

la modification de l'hydrologie : les variations de la teneur en eau dans les sols, suite à une activité humaine, peuvent accentuer l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Le phénomène de retrait-gonflement affecte principalement les maisons individuelles. En effet, la structure de ces bâtiments, légers, peu rigides et fondés de manière superficielles par rapport à des immeubles collectifs, les rends plus vulnérables à des mouvements du sol d'assise. En outre, il faut souligner que les maisons individuelles sont généralement construites sans études géotechniques préalables qui permettent de détecter la présence d'argiles gonflantes et d'intégrer ce risque à la conception du bâtiment.

Recommandations en matière de construction¹³

La prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais nécessite la mise en œuvre de mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local.

Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme dans des zones exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux, le pétitionnaire doit être sensibilisé aux mesures préventives pour construire selon les trois axes suivants :

- Adapter les règles de construction concernant les projets de maisons individuelles et leurs extensions

La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel et atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible et moyen et 1,20 mètre en zone d'aléa fort. En outre, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment.

¹³ Source BRGM

En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter. Il convient de préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels et les radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister aux mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux convenablement armés. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joint de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Eviter les variations d'humidité

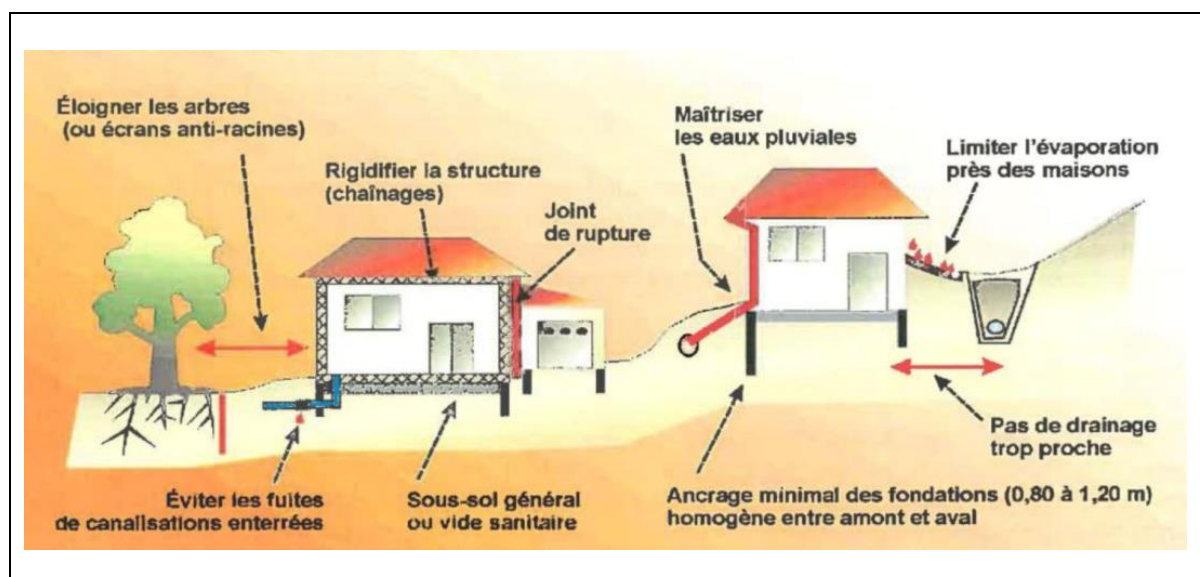
Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité de terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltrations localisées d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. Il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collectifs lorsque ceux-ci existent.

En outre, on considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance au moins égale à sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou d'un écran anti-racines, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- Contrôler la végétation autour du bâti

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou de projet de construction, inférieure à sa hauteur à maturité est à proscrire. Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.





GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

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.



**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 **demande 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'art L231-1 et L231-2 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).

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...



... et **gonfle**
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant 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 :

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.

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

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

faible

moyenne

forte

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 ?

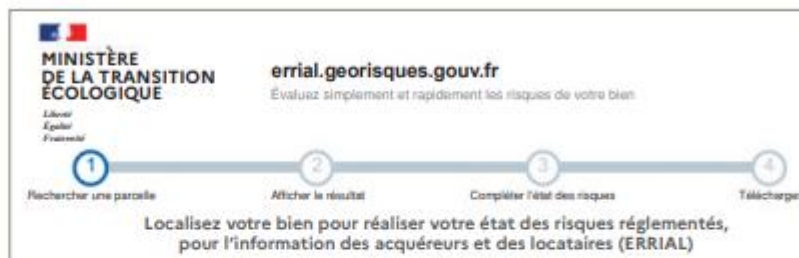
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.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.

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.

clac

- 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 rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « 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#/dpt>

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

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.

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 environnants (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.





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 CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



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 :

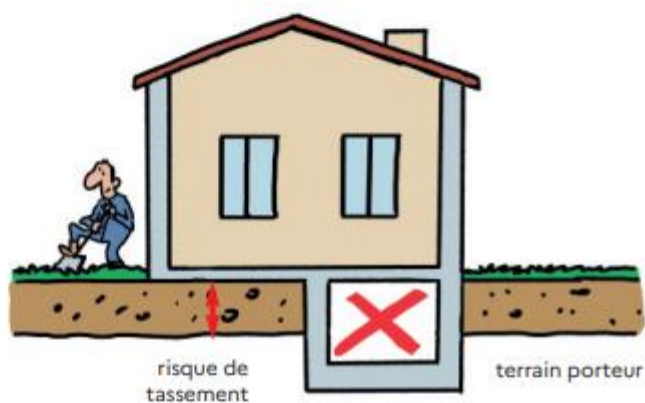
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés 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.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

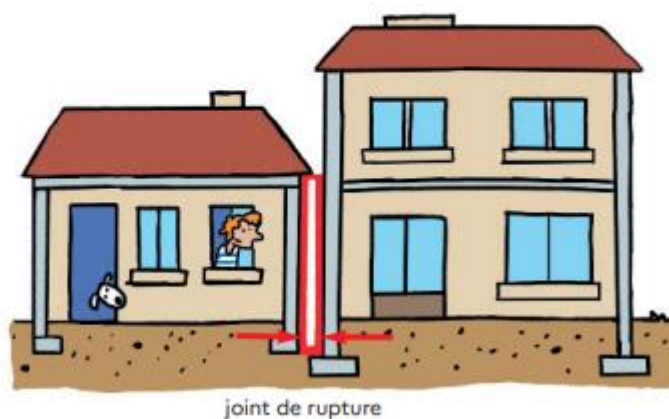
Adapter les fondations

- ✓ 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.

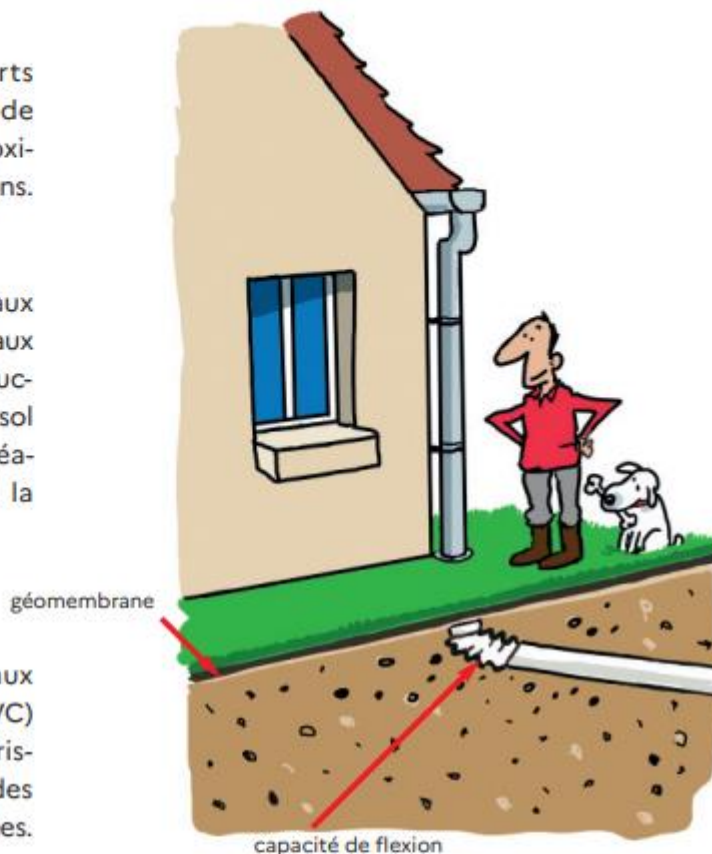


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



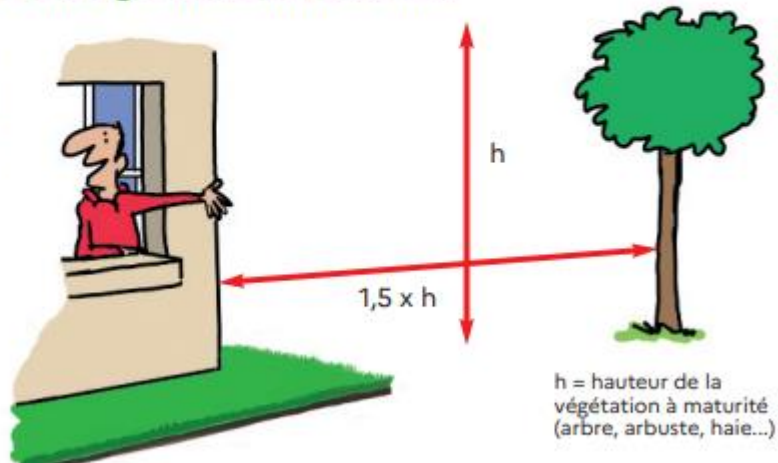
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

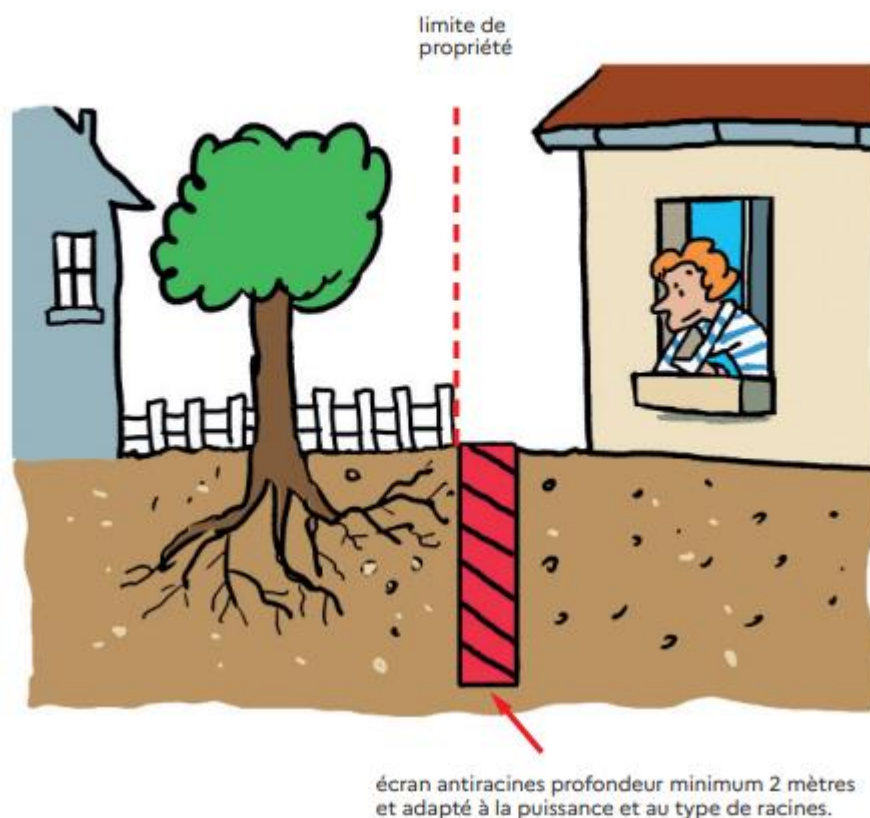
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

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





- ✓ 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 rétractation 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.

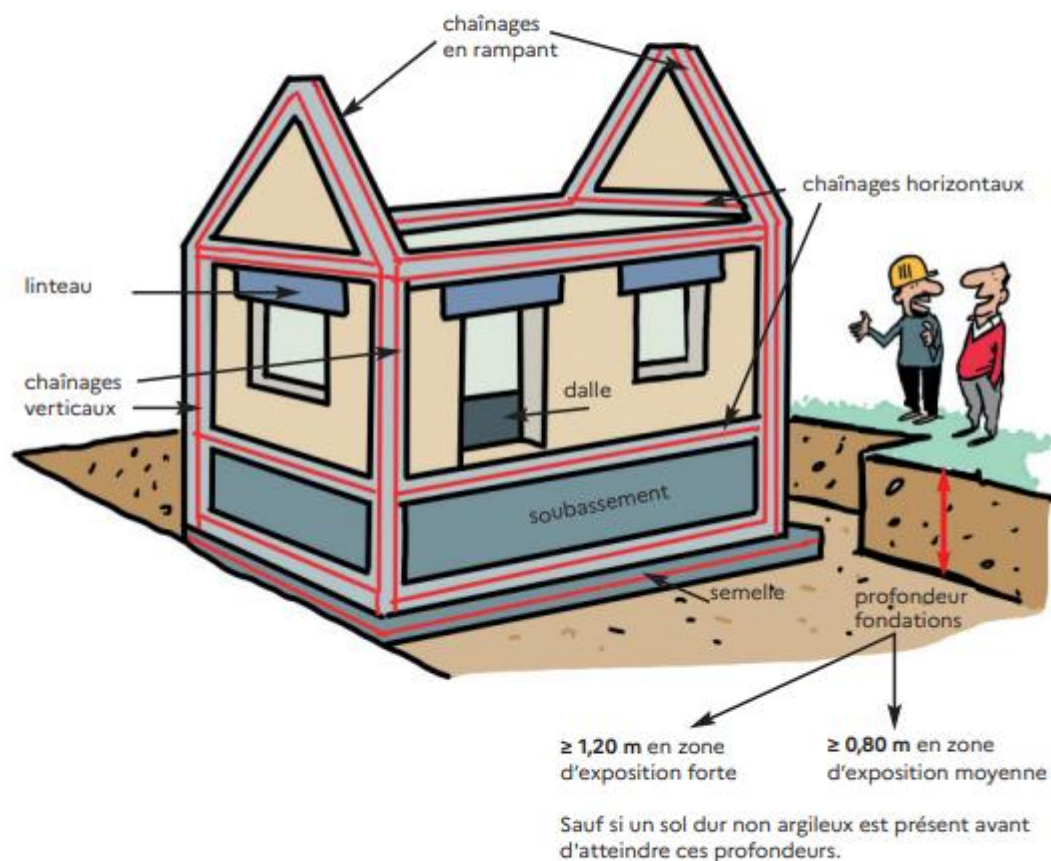
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

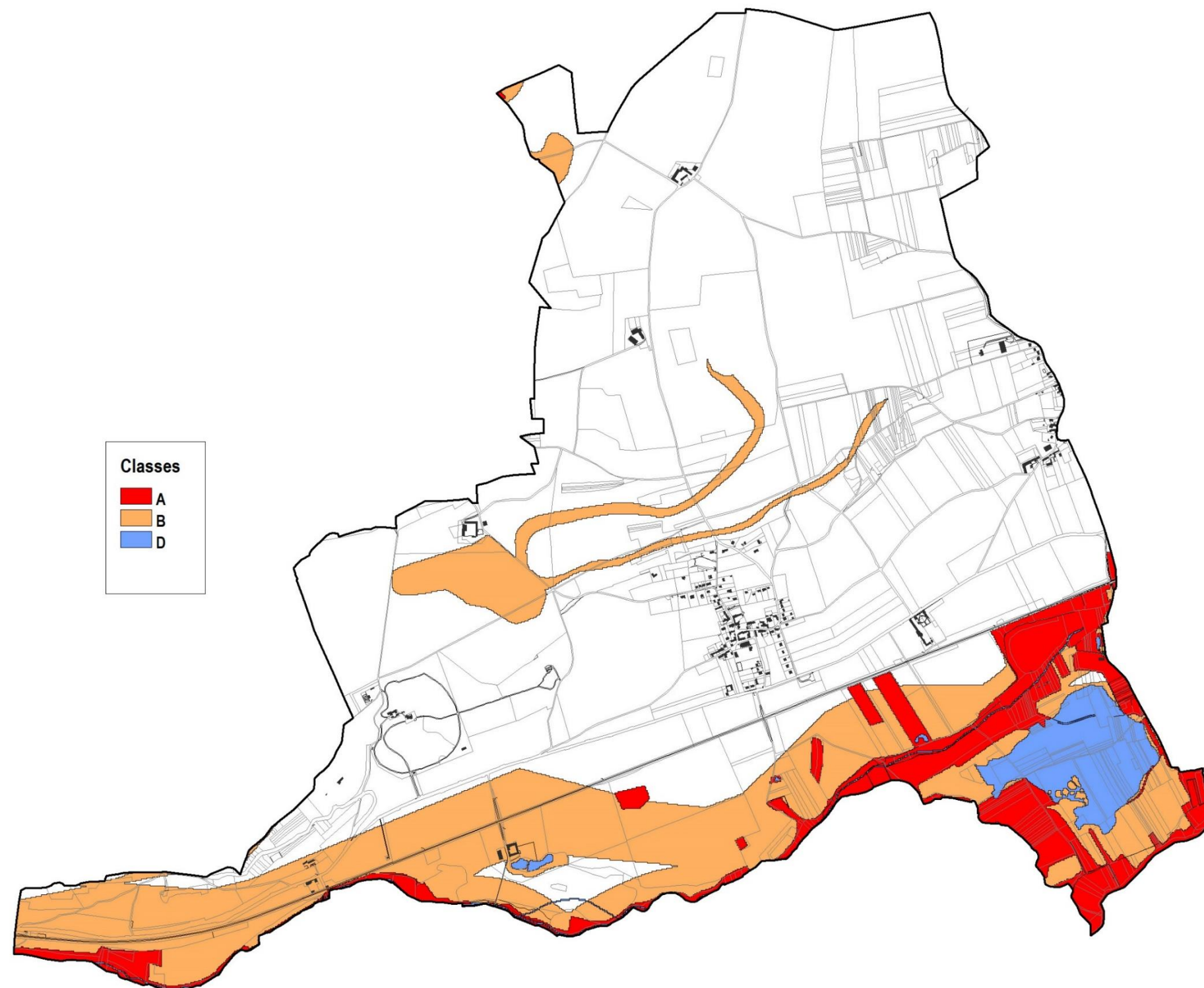
✓ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ **et sur le site Géorisques :**

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

ANNEXE 2
CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES AVÉRÉES ET POTENTIELLES



Source : Carto2 - Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles e (developpement-durable.gouv.fr)

ANNEXE 3
LISTE D'ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES

Espèce	Nom Vernaculaire
Acer campestre	Erable champêtre
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Berberis vulgaris	Épine vinette
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Betula pubescens	Bouleau blanc
Carpinus betulus	Charme commun
Cornus mas	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus laevigata	Aubépine lisse
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Cytisus scoparius	Genêt à balais
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Fagus sylvatica	Hêtre commun
Frangula dodonei	Bourdaine
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites
Fraxinus excelsior	Frêne élevé
Ilex aquifolium	Houx
Juniperus communis	Genévrier commun
Ligustrum vulgare	Troène commun
Lonicera xylosteum	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies

Malus sylvestris	Pommier des bois
Mespilus germanica	Néflier commun
Populus nigra "variété Seine"	Peuplier noir
Populus tremula	Peuplier tremble
Prunus avium	Merisier
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en cœur
Pyrus pyraster	Poirier sauvage
Quercus petraea	Chêne sessile
Quercus pubescens	Chêne pubescent
Quercus robur	Chêne pédonculé
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif
Ribes rubrum	Groseiller à grappes
Ribes uva crista	Groseiller à macquereau
Rosa agrestis	Rosier agreste
Rosa arvensis	Rosier des champs
Rosa canina	Églantier ou rosier des chiens
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux
Salix alba	Saule blanc

Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier
Salix aurita	Saule à oreillettes
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Salix fragilis	Saule fragile
Salix purpurea	Saule pourpre
Salix triandra	Saule à trois étamines
Salix viminalis	Saule des vanniers
Sambucus nigra	Sureau noir
Sorbus aria	Alisier blanc
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Ulmus glabra	Orme blanc
Ulmus laevis	Orme lisse
Ulmus minor	Petit orme
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier
Source : Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne, Seine-et-Marne Environnement	

ANNEXE 4
LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES A PROSCRIRE

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Acacia dealbata Willd.	Mimosa argenté	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Erable Negundo	Aceraceae	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroise élevée	Asteraceae	N. Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochie élevée	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise de Chine	Asteraceae	E. Asie
Aster novi-belgii gr.	Aster	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse fougère	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Alysson blanc	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Bident à feuille connées	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Bident feuillé	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Bardon Andropogon		
Bromus catharticus Vahl	Brome faux Uniola	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Arbre à papillon	Buddlejaceae	Chine
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde doux	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Cenchrus	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Chenopodium ambrosioides L.	Chénopode fausse Ambroisie	Chenopodiaceae	Am. trop.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Erigéron crépu	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	Herbe de la pampa	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souche vigoureux	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilé	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Impatience des jardins	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	Balsaminaceae	E. Sibér.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lentille à turion	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagre bisannuelle	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalis pied de chèvre	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Paspale dilatée	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Laurier cerise	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parc	Ericaceae	Balkans/Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Robinier faux acacia	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Patience à crêtes, Rumex à Crêtes	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Séneçon sud africain	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard		Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron	Asteraceae	Am / Médit
<i>Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages</i> <i>Document actualisé avec les données du CBNBP : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp</i>			

ANNEXE 5
LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.19 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

	
1. Eglise Saint-Martin Parcelles OC n°112 et 362	2. Mairie Parcelle OB n°051
	
3. Maison et grange Parcelle OB n°052	4. Maison Parcelle OB n°046
	
5. Ancien corps de ferme : ensemble des bâtiments et la cour Parcelle OB n°057	6. Ancien corps de ferme : ensemble des bâtiments Parcelle OB n°042

	
7. Puits Parcelle OB n°705	8. Mare du hameau du Plessis Parcelle OB n°045
	
9. Bâtisses et mur de clôture en pierre Parcelles OB n°747, 756, 756	10. Grange en pierre Parcelle OC n°283

ANNEXE 6
ARRETE ET PERIMETRE DE BIOTOPE "COTEAUX CALCAIRES DE TRECHY"

00994

PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS DE L'ETAT
BUREAU URBANISME, AMENAGEMENT
ET CADRE DE VIE

Arrêté préfectoral n°98-DAE 1 CV 09
portant protection du biotope dit
"des coteaux calcaires de Tréchy"
sur les communes de Saint-Germain-Laval et
Courcelles-en-Bassée.

Le Préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre du National du Mérite

VU l'article L 211-1 du code rural relatif à la protection des biotopes ;

VU les articles R 211-12 à 211-14 du code rural ;

VU l'arrêté interministériel du 17 avril 1981 fixant la liste des espèces d'oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national ;

VU l'arrêté interministériel du 22 juillet 1993 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national ;

VU l'arrêté interministériel du 22 juillet 1993 fixant la liste des insectes protégés en région Ile-de-France ;

VU l'Inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique d'Ile-de-France ;

VU le rapport scientifique transmis par la direction régionale de l'environnement ;

VU l'avis des services de l'Etat consultés ;

VU la délibération de la commune de Saint-Germain-Laval en date des 15 janvier 1996 et 29 septembre 1997 ;

VU la délibération de la commune de Courcelles-en-Bassée en date du 29 mars 1996 ;

VU l'avis émis par la Chambre d'Agriculture de Seine et Marne le 8 novembre 1997 ;

VU l'avis émis par la Commission départementale des sites siégeant en formation de protection de la nature le 13 janvier 1998 ;

...

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

adresse postale : 77010 MELUN CEDEX - téléphone 01 64 71 77 77 - télécopie 01 64 71 77 06

- 2 -

Considérant que le secteur abrite de nombreuses espèces d'oiseaux légalement protégées sur l'ensemble du territoire national dont la Locustelle tachetée (*Locustella naevia*), la Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*) et la Pie grièche écorcheur (*Lanius collurio*) ;

Considérant que le secteur abrite trois espèces d'insectes légalement protégées sur l'ensemble du territoire de l'Île-de-France (Le Flambé *Iphiclides podalirius*, L'Ascalaphe ambré *Libelloides coccajus* et la Mante religieuse *Mantia religiosa*) ;

Considérant que le secteur abrite une espèce de reptile protégée au plan national : le Lézard vert *Lacerta viridis* ;

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne ;

ARRETE :

Article 1er : Les parties du territoire des communes de Saint-Germain-Laval et de Courcelles-en-Bassée référencées ci-dessous :

Courcelles-en-Bassée :

Section C : parcelles 207 à 212, 236 à 245, 248 à 279, 298 à 302, 311 et 312 pour une superficie de 276 013 m²

Saint-Germain-Laval :

Section B8 : 379 à 389, 594, 627 à 629, 711 à 714

Section B9 : 425, 638, 703, 706, 707, 709 et 710, pour une superficie de 166 860 m²

forment le biotope dit des "coteaux calcaires de Tréchy" où s'appliquent les mesures prévues à l'article 2 :

Article 2 : Sont interdites les actions suivantes pouvant porter atteinte d'une manière indistincte à l'équilibre biologique du milieu :

- l'extraction et le dépôt de matériaux ;
- le dépôt d'ordures ou de déchets variés ;
- la construction de bâtiments ;
- la création de voirie et de chemins ;
- la mise en culture ou le retournement du sol ;
- la plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- le brûlage ou le broyage des végétaux ;
- l'épandage de produits phytosanitaires ou antiparasitaires ;
- la pratique du 4 x 4, du moto cross et du V.T.T.

Ces interdictions ne concernent pas les travaux d'entretien normaux des accotements du CD 18 et du CD 29.

- 3 -

Article 3 : Afin de permettre l'entretien du site et le maintien des espèces végétales et animales concernées, des dérogations permanentes ou temporaires au présent arrêté pourront être délivrées par le Préfet, après avis favorable de la Direction régionale de l'environnement.

Article 4. - M. le Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne, M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Provins, MM. les Maires de Saint-Germain-Laval et de Courcelles-en-Bassée, M. le Commandant du Groupement de Gendarmerie de Seine-et-Marne, M. le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de Seine-et-Marne, les agents de l'Office National de la Chasse, du Conseil Supérieur de la Pêche et les gardes particuliers de la Fédération départementale des chasseurs de Seine-et-Marne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et dans deux journaux locaux diffusés dans l'ensemble du département et dont une ampliation sera notifiée aux propriétaires des terrains.

Fait à Melun, le 23 janvier 1998

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général p. i.,

Signé : Marc André GANIBENQ

POUR ASSUPLITION
Pour le Préfet et par délégation
L'Adjoint, Chef de Bureau p. i.,

Jean-François BOURGEOIS



**Périmètre de l'arrêté de protection de biotope
Coteaux calcaires de Tréchy sur Courcelles-en-Bassée**



Source : www.geoportail.gouv.fr